

Observatoire Local des Loyers de Vendée

2024

Le marché locatif du parc privé

Quel est le **niveau**
des **loyers** dans
votre **ville** ?



SOMMAIRE

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS	4
Le réseau des OLL en 2025	
Un réseau national à la méthode commune	
Le site national des Observatoires Locaux des Loyers	
L’OBSERVATOIRE DES LOYERS EN VENDÉE	6
Le périmètre de l’Observatoire Local des Loyers de Vendée en 2024	
Des professionnels de l’immobilier impliqués	
Bilan de la collecte 2024	
POINT DE MÉTHODE	8
LES RESULTATS - VENDÉE	9
Le type d’habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m ²	
Loyers et âge du bâti : des tendances contrastées selon les territoires	
Des loyers de marché plus élevés	
La Roche-sur-Yon Agglomération	13
Les données de cadrage	
Les niveaux de loyers du parc locatif privé	
Les Sables d’Olonne Agglomération	19
Les données de cadrage	
Les niveaux de loyers du parc locatif privé	
Challans Gois Communauté	25
Les données de cadrage	
Les niveaux de loyers du parc locatif privé	
Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération	31
Les données de cadrage	
Les niveaux de loyers du parc locatif privé	
LES RESULTATS - FRANCE : le positionnement de la Vendée dans le réseau des OLL	37
ANNEXES – Tableaux récapitulatifs	38

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Créé en 2013 à l'initiative du ministère du Logement, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) vise à améliorer la connaissance du marché locatif privé sur l'ensemble du territoire. Mis en place à partir d'expérimentations locales, il s'appuie sur la mobilisation conjointe des acteurs nationaux et territoriaux du logement.

Chaque année, les observatoires recueillent et analysent les loyers hors charges des logements loués à titre de résidence principale, permettant ainsi de suivre les évolutions du marché locatif privé à une échelle fine et de mieux cibler les politiques publiques, tant locales que nationales.

Le réseau des OLL en 2025

37

observatoires des loyers

52%

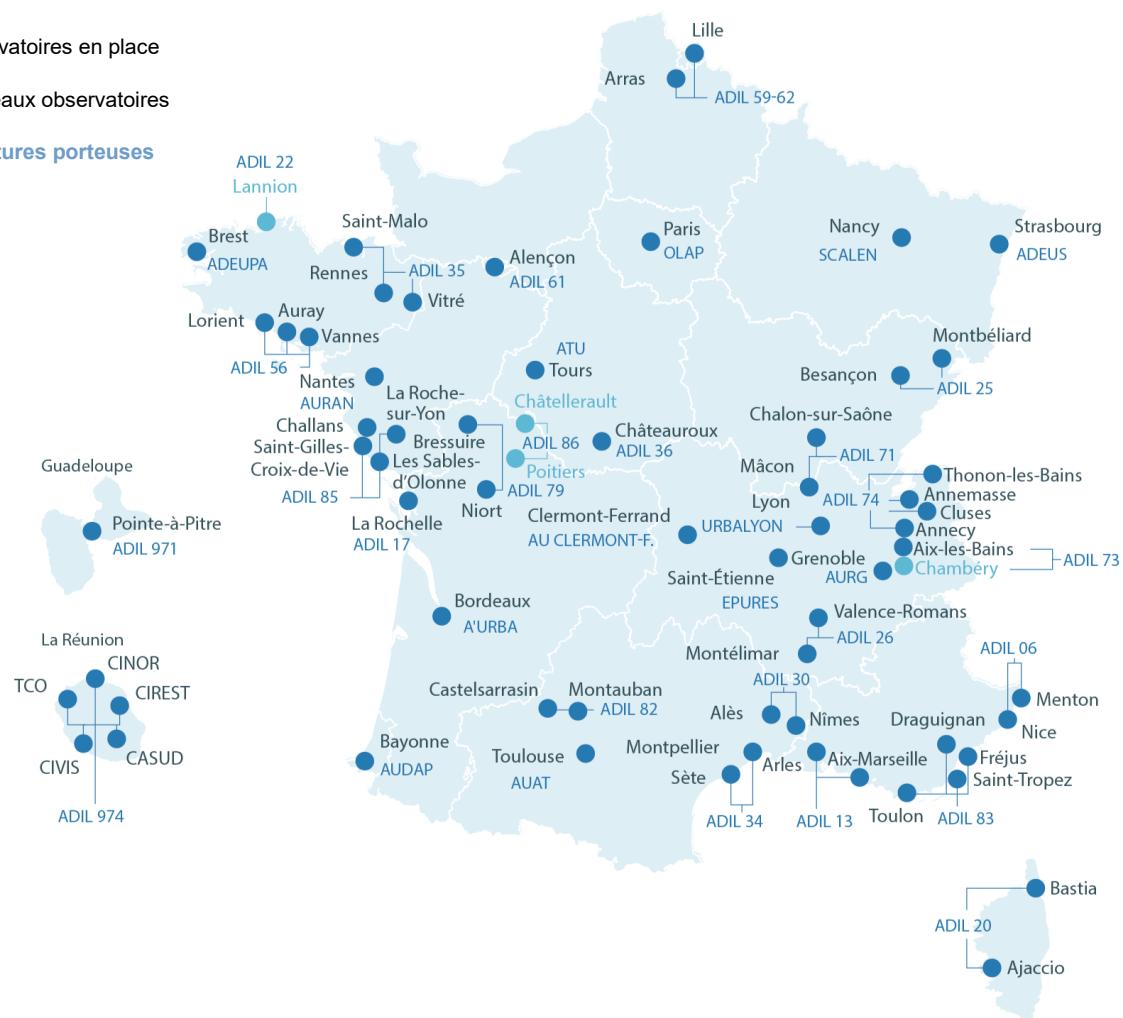
du parc locatif privé couvert

+ 3 000

communes observées

- Observatoires en place
- Nouveaux observatoires

Structures porteuses



Animé et coordonné par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), le réseau des Observatoires Locaux des Loyers s'appuie sur une méthodologie commune validée par un comité scientifique d'experts indépendants. Ce cadre garantit la fiabilité et la comparabilité des données entre territoires.

Le réseau réunit aujourd'hui 37 structures couvrant 67 territoires, représentant plus de la moitié du parc locatif privé du pays.

Un réseau national à la méthode commune

Le champ d'observation des observatoires locaux des loyers



Défini par la loi Alur, il concerne l'ensemble des logements locatifs privés loués vides ou meublés (hors logements saisonniers) occupés au titre de la résidence principale.

Sont exclus du champ d'observation les logements vacants proposés à la location (non occupés), les logements sociaux, les locations saisonnières, les logements mis à disposition à titre gratuit ainsi que les logements loués sous le régime de la loi de 1948.



Les objectifs de collecte définis par l'ANIL

Pour garantir la fiabilité et la représentativité des résultats, chaque zone d'observation doit atteindre un nombre minimum d'enquêtes. L'ANIL, en tant que centre de traitement, fixe chaque année des objectifs de collecte pour chaque territoire. Ces objectifs, définis à partir des données du recensement de l'INSEE, tiennent compte de la taille et de la structure du parc locatif privé local : type d'habitat, nombre de pièces et mode de gestion (directe ou déléguée).



La collecte des données

La collecte des données est assurée par la structure porteuse de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) selon deux modalités :

- En gestion déléguée, les informations proviennent des professionnels de l'immobilier (administrateurs de biens, bailleurs institutionnels, agences volontaires) qui transmettent leurs fichiers de données soit localement, soit au niveau national via l'ANIL (données CLAMEUR et FNAIM).
- En gestion directe, la collecte est réalisée par enquête téléphonique auprès des propriétaires-bailleurs et des locataires pour lesquels la gestion locative n'est pas déléguée.

Les données recueillies pour chaque logement sont définies par un questionnaire national élaboré par la DHUP, en concertation avec le comité scientifique et l'ANIL. Certaines informations sont obligatoires (adresse, nombre de pièces, surface, loyer hors charges, date du bail), tandis que d'autres sont facultatives (DPE, montant des charges, type de chauffage, etc.).



Le traitement des données

Les données collectées sont formatées, harmonisées et vérifiées par l'ADILE 85, puis contrôlées par l'ANIL, centre national de traitement. Ce double niveau de contrôle garantit la qualité, la fiabilité et la comparabilité des informations entre territoires, conformément aux règles validées par le comité scientifique.



Le calcul des résultats

Après les étapes de contrôle et de validation, l'ANIL applique une pondération statistique (méthode de calage sur marge) afin d'ajuster les données collectées et d'assurer leur représentativité par rapport à l'ensemble du parc locatif privé.

Le site national des Observatoires Locaux 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'ADILE 85 :

www.adil85.org rubrique Observatoire des territoires - Les études de l'observatoire.

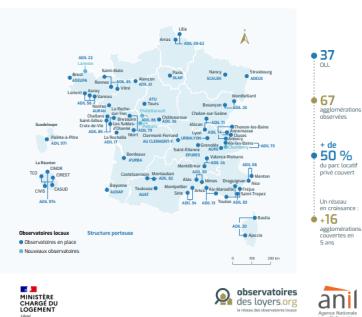


Les loyers du parc privé en France

A PARTIR DES RÉSULTATS 2023 DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires locaux sont des sources d'information sur le logement (ADIL, des Agences d'urbanisme et l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLL)). Leur gouvernance réunit une pluralité d'acteurs du logement. En 2023, 37 observatoires couvrent 67 agglomérations.

Edition 2025

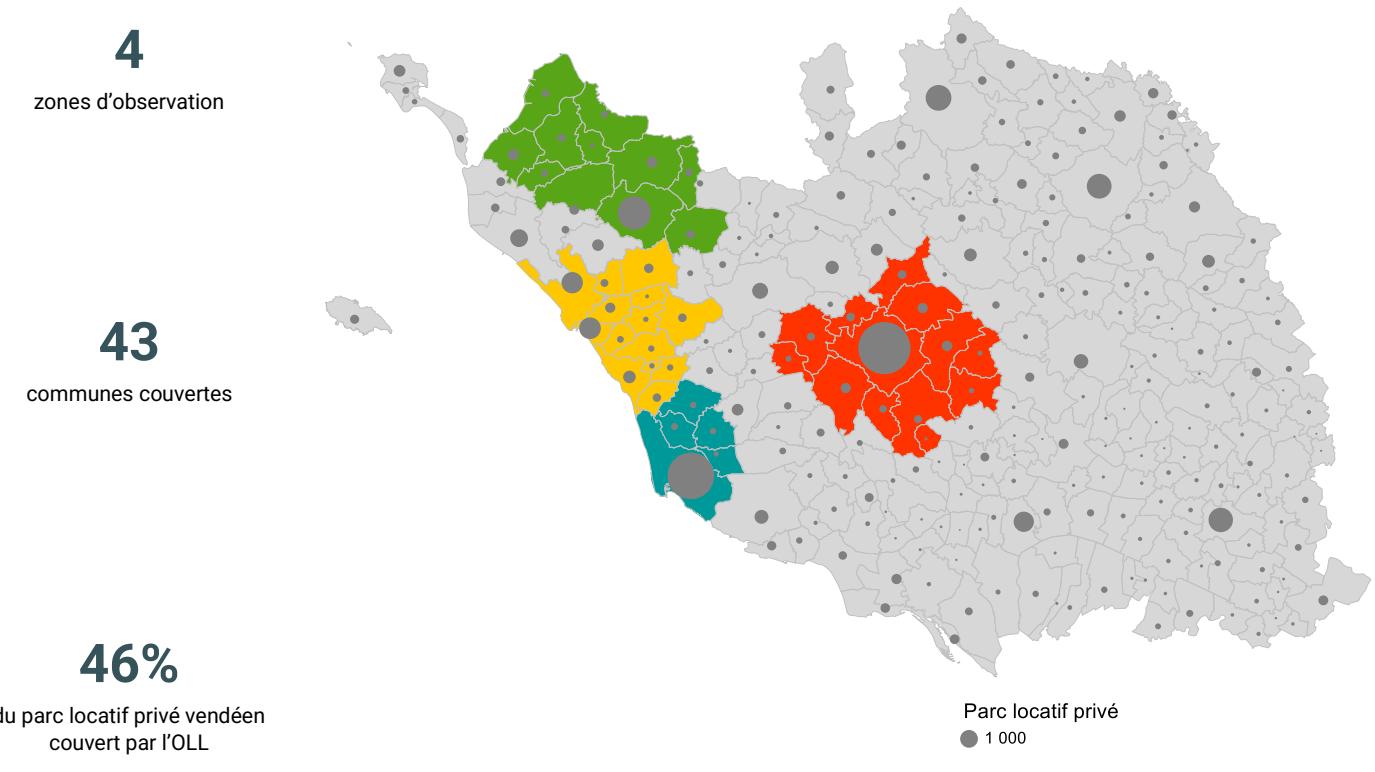


L'OBSERVATOIRE DES LOYERS EN VENDÉE

L'ADILE de Vendée fait partie du réseau des Observatoires Locaux des Loyers depuis 2016. Déployé dans un premier temps sur 3 territoires (La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne Agglomération et Challans Gois Communauté), l'Etat a autorisé, après deux années de collecte, l'élargissement du périmètre d'observation au Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie en 2018.

Par un arrêté du 16 juillet 2024, le Ministère chargé du Logement a délivré l'agrément d'Observatoire Local des Loyers à l'ADILE de la Vendée pour le périmètre des 43 communes des 4 intercommunalités couvertes.

Le périmètre de l'Observatoire Local des Loyers de Vendée en 2024



Des professionnels de l'immobilier impliqués

L'ADILE 85 remercie les particuliers et l'ensemble des partenaires pour leur contribution à la transmission des données, indispensable à l'Observatoire Local des Loyers.

- AFEDIM GESTION
- AGENCE DES PINS
- AGENCE DES PRESIDENTS
- AGENCES DURET
- AGENCE GROLLEAU
- AGENCE LA FORET
- AGT'IM
- AJP GESTION
- CA IMMOBILIER SERVICES
- CABINET CHANDEAU
- CABINET FRANCOIS MARTINEAU
- CABINET JACQUES BAILLY
- CENTURY 21 BLEU MARINE
- CENTURY 21 BONNE FONTAINE
- FONCIA VENDEE
- FONCIERE LELIEVRE
- FRANCOIS GAUTARD IMMOBILIER
- HABITAT ET HUMANISME
- IMMO DE FRANCE OUEST
- L'OFFICE IMMOBILIER
- L'ADRESSE BICHON IMMOBILIER
- L'ADRESSE SARL BOURNEIX MENUET
- LAMY IMMOBILIER
- NESTENN
- POOL IMMOBILIER SABLAI
- SARL OTIM
- SIONNEAU IMMOBILIER
- SQUARE HABITAT ATLANTIQUE VENDEE
- VRIGNAUD ET BIRON IMMOBILIER

Bilan de la collecte 2024

 **5 203**
objectif de collecte

 **7 399**
logements collectés

soit **142%** des objectifs de collecte
soit **30%** du parc locatif privé observé

 **29** professionnels de l'immobilier différents

Les objectifs de collecte fixés par l'ANIL pour l'année 2024 s'établissent à 5 203 logements loués vides : 4 434 logements en mandat de gestion locative (gestion déléguée à une agence immobilière, un notaire...) et 769 en gestion directe. Des objectifs de collecte de location meublée sont également définis (251 logements), cependant ils ne sont pas pris en compte dans les résultats communiqués par l'ANIL.

Les résultats 2024 sont établis à partir d'un échantillon de 7 399 logements loués vides. Pour atteindre les objectifs fixés par l'ANIL, l'ADILE 85 a collecté 8 723 logements sur les 4 zones d'études. Ces données nécessitent un important travail de traitement : chaque logement est contrôlé, enrichi et fiabilisé grâce aux informations contenues dans les fichiers fonciers. Tout logement dont les informations présentent des problèmes de qualité ou de cohérence a été exclu de l'échantillon observé. Au total, 7 399 logements loués vides ont été retenus pour l'observation soit 142% des objectifs de collecte. Ainsi, 30% du parc locatif privé est observé sur le périmètre de l'OLL.

515 meublés ont également été collectés par l'ADILE 85 mais n'ont pas été pris en compte par l'ANIL dans le calcul des niveaux de loyer.

Évolution des objectifs et de la collecte depuis 2016

Année	Zones	Objectifs	Log. enquêtés	% réalisé	Partenaires pro
2016	3	3 404	3 866	114%	25
2017	3	3 413	4 375	128%	24
2018	4	4 447	5 687	128%	25
2019	4	4 533	7 334	162%	26
2020	4	4 774	7 087	148%	26
2021	4	4 863	7 800	160%	28
2022	4	4 929	6 674	135%	30
2023	4	5 037	5 997	119%	30
2024	4	5 203	7 399	142%	29

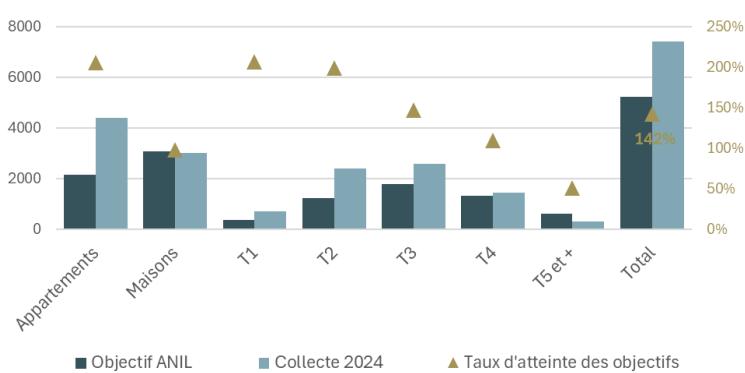
Atteinte des objectifs de collecte

Type de gestion - enquête 2024



Atteinte des objectifs de collecte

Type d'habitat et nombre de pièces - enquête 2024

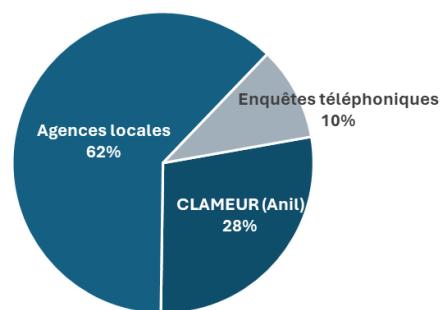


La répartition par typologie montre des résultats très satisfaisants : les appartements affichent un taux de 206%, soit plus du double de l'objectif, tandis que les maisons atteignent quasiment leur cible (98%).

Par type de logement, les T1 et T2 se distinguent particulièrement, avec respectivement 206% et 199% d'atteinte des objectifs. Les T3 et T4 dépassent également les attentes (147% et 109%). Seuls les T5 et plus restent sous-représentés (51%), en raison d'une offre plus limitée sur le marché locatif.

Dans l'ensemble, la collecte 2024 assure donc une excellente représentativité du parc locatif observé, toutes typologies confondues.

Origine des logements observés en 2024



La collecte 2024 provient majoritairement des agences locales (62%), garantissant un bon ancrage territorial et la maîtrise du processus de collecte.

Les données issues de CLAMEUR (28%), accessibles uniquement aux observatoires agréés et alimentées notamment par Foncia et Nexity, viennent compléter la collecte locale. Elles peuvent toutefois présenter des écarts de qualité en raison de leur origine nationale.

Les enquêtes téléphoniques (10%) enrichissent la connaissance du parc en gestion directe, même si le panel doit être régulièrement renouvelé compte tenu des ventes, des déménagements et des changements de propriétaires.

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

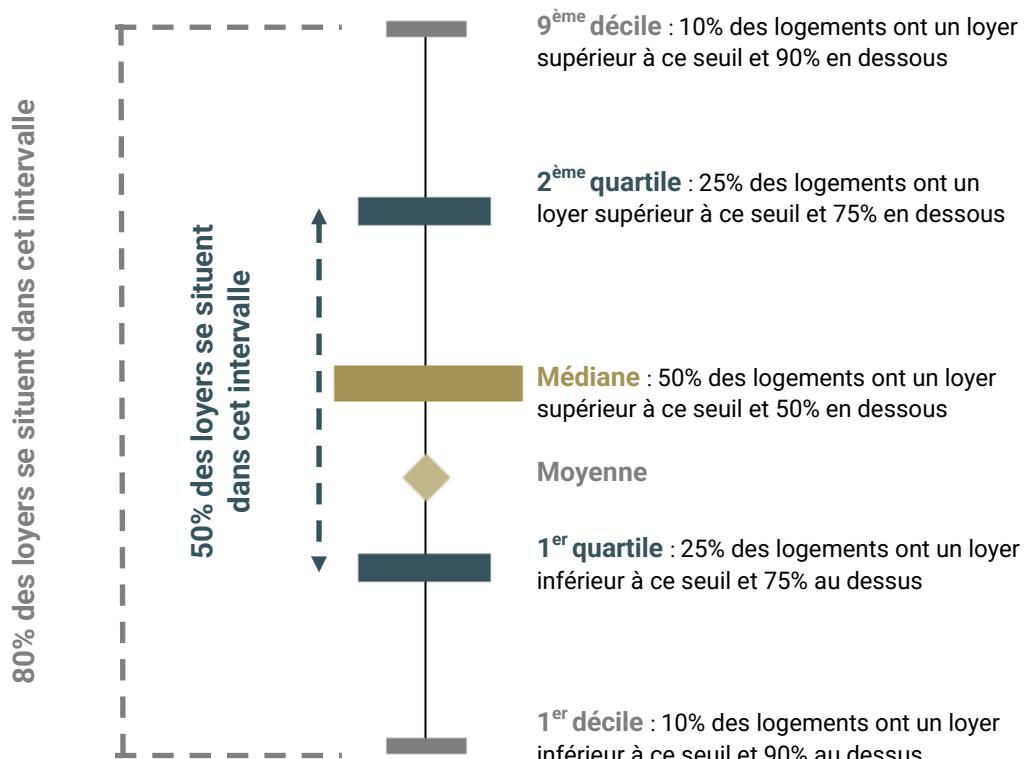


POINT DE MÉTHODE

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

Le loyer médian est utilisé comme indicateur principal, car il est moins sensible aux valeurs extrêmes que le loyer moyen et offre donc une mesure plus stable.

Pour rendre compte de la diversité du marché locatif privé, les résultats sont également présentés sous forme de graphiques en boîte à moustaches. Ce type de représentation permet de visualiser la dispersion des loyers, c'est-à-dire la tendance des valeurs à s'étaler autour d'une valeur centrale.





LES RESULTATS 2024 - VENDÉE

Les résultats concernent les logements locatifs privés hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Les loyers ci-dessous sont calculés hors charges. Un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Les valeurs affichées reflètent l'ensemble du parc locatif : elles combinent les loyers du stock, généralement plus modérés car liés à des locataires installés de longue date, et les loyers de marché, plus représentatifs des niveaux observés lors des relocations.

Le type d'habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m²

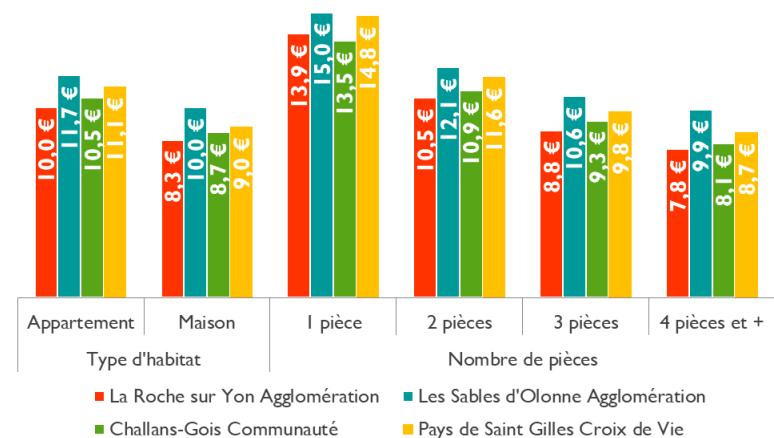
Loyers médians et surface moyenne des appartements selon le nombre de pièces

	Loyers médians €/m ²	Loyers médians mensuel	Surface moyenne
 T1	13.7 €	360 €	26 m ²
 T2	10.5 €	460 €	44 m ²
 T3	8.8 €	591 €	67 m ²
 T4 et +	7.2 €	670 €	92 m ²
 T1	15.0 €	400 €	27 m ²
 T2	12.3 €	531 €	43 m ²
 T3	10.7 €	677 €	64 m ²
 T4 et +	9.9 €	850 €	89 m ²
 T1	13.5 €	381 €	30 m ²
 T2	10.9 €	472 €	44 m ²
 T3	9.6 €	605 €	65 m ²
 T1	15.2 €	415 €	27 m ²
 T2	11.7 €	511 €	43 m ²
 T3	10.5 €	631 €	61 m ²

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

	Loyers médians €/m ²	Loyers médians mensuel	Surface moyenne
 T1 à T3	9.3 €	580 €	63 m ²
 T4	8.2 €	747 €	93 m ²
 T5 et +	7.6 €	850 €	116 m ²
 T1 à T3	10.1 €	650 €	62 m ²
 T4	9.9 €	880 €	92 m ²
 T5 et +	9.9 €	1 175 €	116 m ²
 T1 à T3	9.5 €	621 €	65 m ²
 T4	8.4 €	737 €	89 m ²
 T5 et +	7.1 €	792 €	112 m ²
 T1 à T3	9.6 €	621 €	65 m ²
 T4 et +	8.7 €	802 €	95 m ²

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



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

Le coût médian du loyer au mètre carré est plus élevé pour les appartements que pour les maisons pour les quatre territoires. Cette différence s'explique par plusieurs facteurs. Les appartements sont principalement localisés dans les centres-villes, et les petits logements, caractérisés par des loyers au mètre carré plus élevés, sont plus fréquents dans le collectif. Cependant, en raison de la superficie plus importante des maisons, le loyer mensuel médian de ces dernières demeure supérieur à celui des appartements.

Le loyer médian au mètre carré d'un logement d'une pièce est de 24 à 32% plus cher qu'un deux pièces soit de +2,6 €/m² pour Challans Gois Communauté à +3,4 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération. Cette différence est moins marquée entre les T3 et les T4 et +.

A typologie égale, les niveaux de loyers sont plus élevés sur l'agglomération des Sables d'Olonne et le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. L'agglomération de La Roche-sur-Yon est le territoire aux loyers les moins élevés des 4 zones observées.

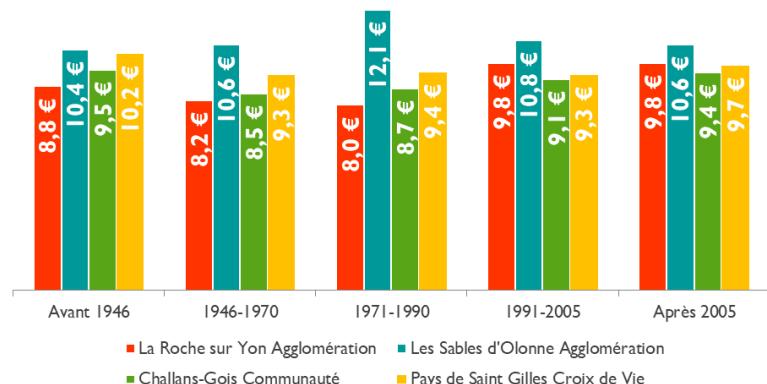
Loyers et âge du bâti : des tendances contrastées selon les territoires

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

L'époque de construction du bâtiment influence les niveaux de loyers car elle reflète en partie la qualité du bâti et le niveau d'équipement et de confort (réglementation thermique, phonique...). Elle reflète également une localisation plus ou moins attractive dans la ville (hyper-centre, front de mer...).

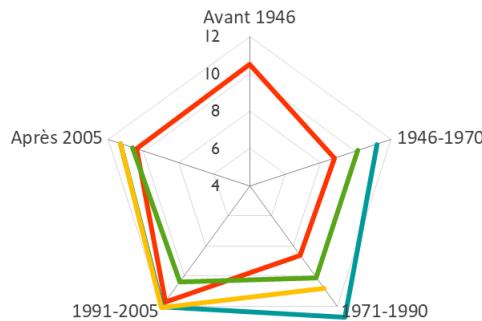
Ainsi, tous logements confondus, les loyers au mètre carré les plus élevés concernent les logements construits entre 1971 et 1990 pour l'agglomération des Sables d'Olonne (12.1 €/m²), alors que ce sont les logements aux loyers les plus faibles pour La Roche-sur-Yon Agglomération (8.0 €/m²).

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

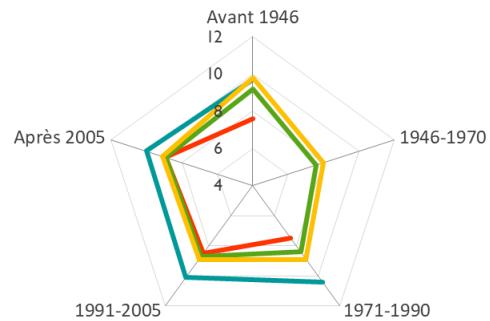


Loyer mensuel médian en €/m² selon le type d'habitat et l'époque de construction du logement

Appartements



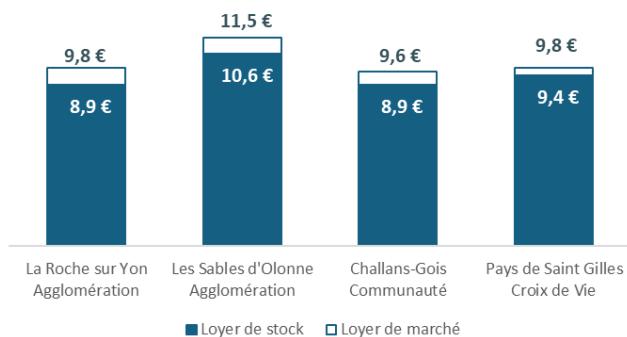
Maisons



Des loyers de marché plus élevés

Le loyer de marché est un indicateur privilégié pour caractériser la tension locative du parc privé. Il correspond au loyer des locataires ayant emménagé depuis moins d'un an dans leur logement (appelés locataires mobiles ou emménagés récents). Tous biens confondus, un locataire récent paie un loyer 4% à 10% plus cher qu'un locataire présent dans son logement depuis plus d'un an (soit +0.4 €/m² à +0.9 €/m²). Les loyers dont les baux sont en cours progressent moins vite que l'augmentation du loyer de marché car la réévaluation de ces loyers est maîtrisée par l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Évolution des loyers

En novembre 2024, l'ANIL a publié une étude sur l'évolution des loyers médians dans les villes-centres d'une soixantaine d'agglomérations couvertes par un OLL. Les variations 2021-2023, calculées selon une méthode économétrique validée par le comité scientifique des OLL, sont présentées avec leur marge de confiance statistique.

Plus d'informations sur la méthode retenue et les choix opératoires concernant l'ajustement des modèles sur le site observatoire-des-loyers.org.

Lors de la première diffusion, les évolutions de loyers ont été analysées sur une période biennale afin d'assurer la robustesse statistique des indicateurs dans un contexte de faible variation du marché locatif, en particulier entre 2021 et 2022. Compte tenu de la forte progression récente de l'IRL et de son impact sur les loyers, les évolutions peuvent désormais être mesurées sur une base annuelle, sur la période 2023-2024.

La ville des Sables d'Olonne, fortement marquée par son attractivité résidentielle liée au littoral, enregistre une évolution des loyers de +4.1% — une dynamique comparable à celle de Saint-Malo (+4.0%).

Les stations balnéaires de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez, qui bénéficient de l'effet "héliotropisme" au bord de l'Atlantique, affichent une hausse de +3.0%, à l'instar de villes métropolitaines comme Nantes (+3.0%) ou Rennes (+3.1%).

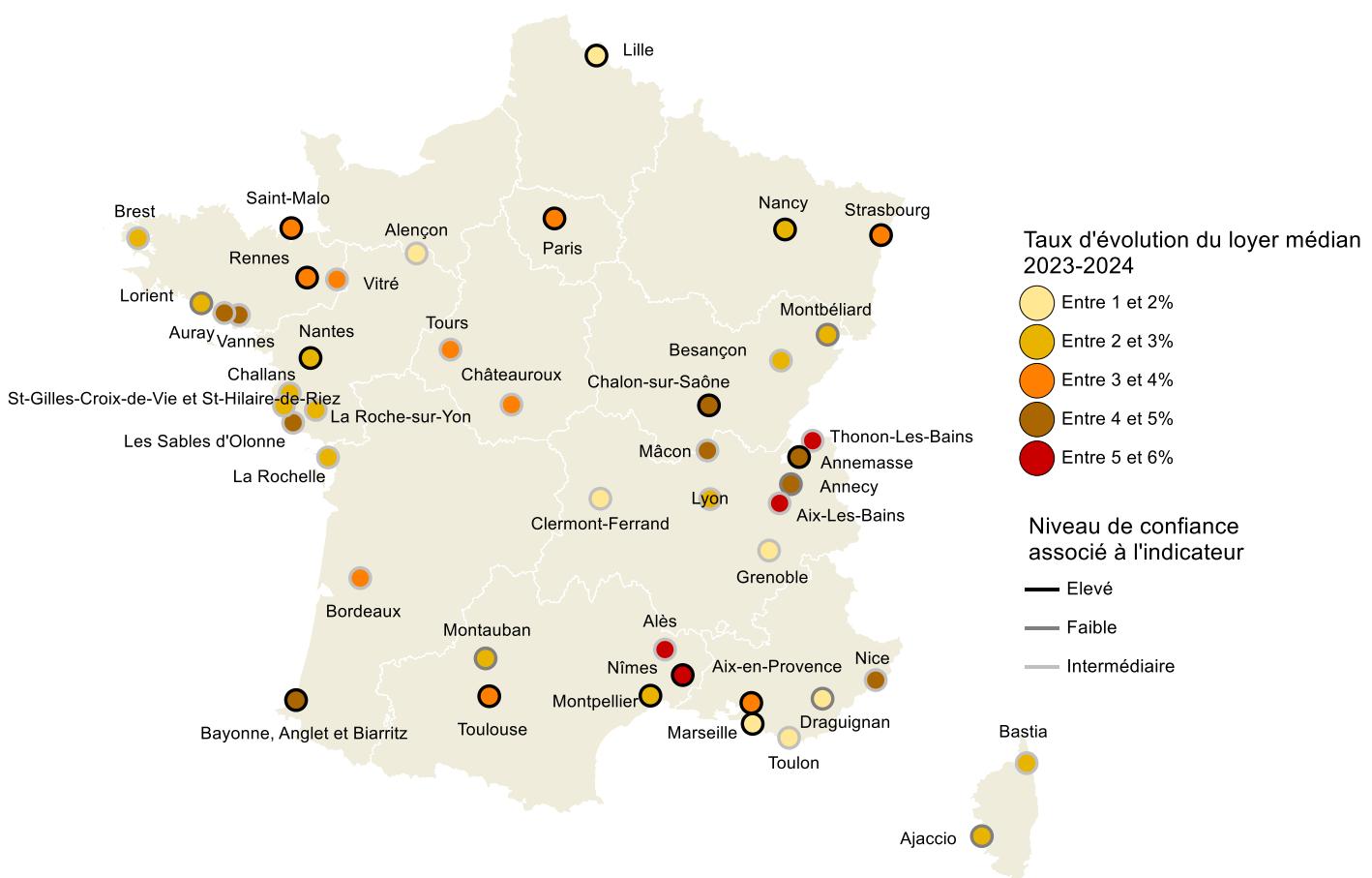
La préfecture de la Vendée, La Roche-sur-Yon, et la ville de Challans évoluent à des rythmes un peu plus modérés (+2.6% et +2.5% respectivement), à l'image de La Rochelle (+2.5%) ou Lorient (+2.6%).



observatoire
des loyers.org

anil
Agence Nationale
pour l'Innovation
sur le Logement

Évolution des loyers médians par ville entre 2023 et 2024



Source : Données OLL—traitement ANIL



Plus de données sur
l'atlas interactif



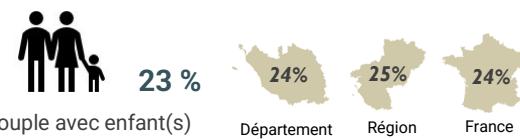
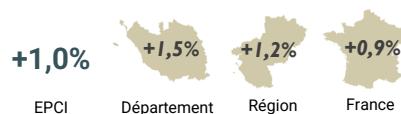
La Roche-sur-Yon Agglomération

Caractéristiques socio-démographiques

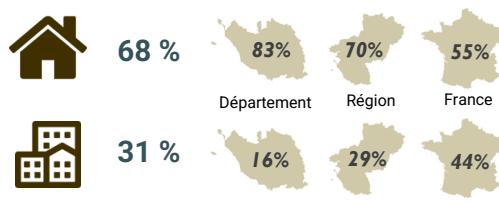
Population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2025



Ménages

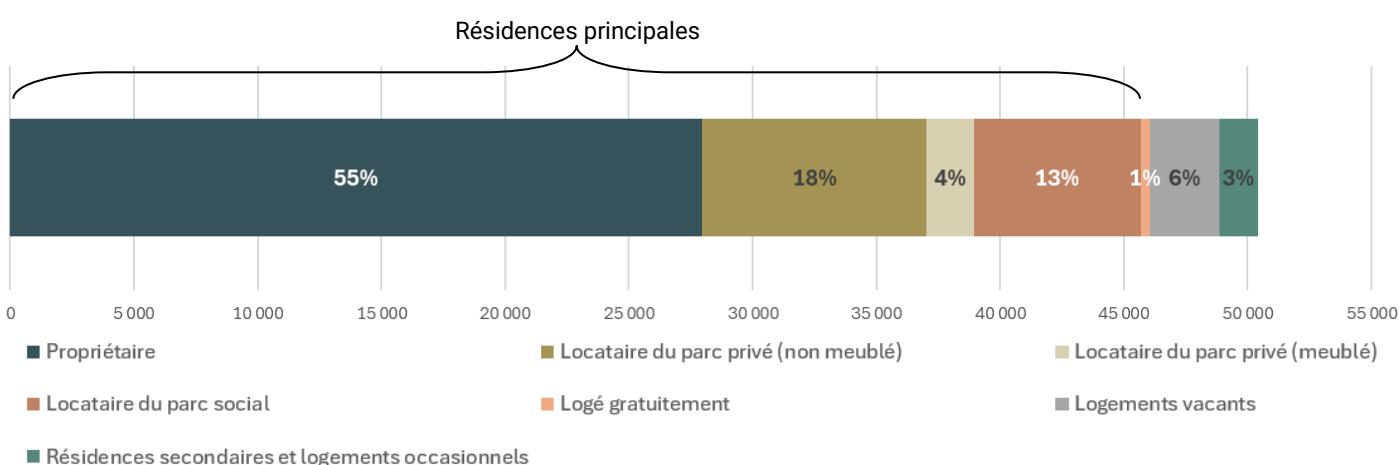


Parc de logements



62% des logements sur la ville de La Roche-sur-Yon

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



Source : INSEE RP 2016-2022

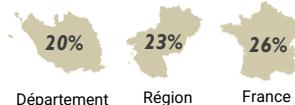


LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS

Caractéristiques du parc locatif privé

10 995 logements locatifs privés

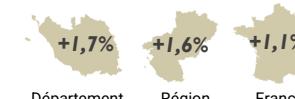
soit 24% des résidences principales



Évolution annuelle moyenne 2016-2022

+ 971 log. locatifs privés sur la période

+1,6%



Parc locatif privé

Part de locatif privé parmi les résidences principales

1 000

Moins de 15%

Maison

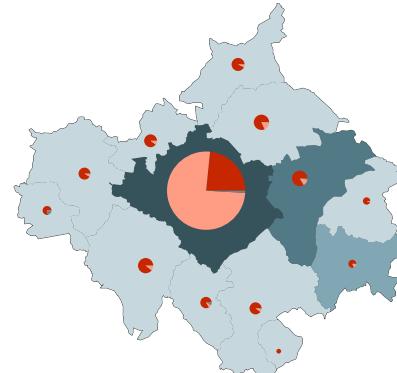
De 15 à moins de 20%

Appartement

De 20 à moins de 25%

Autre*

25% et plus



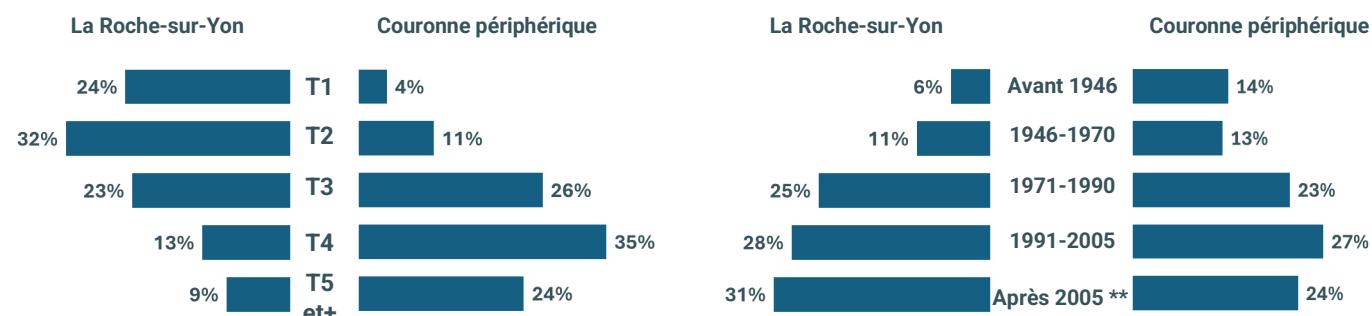
	Maison	Appartement	Loué vide	Loué meublé	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2016-2022	▲ +0,5%	▲ +2,2%	▲ +0,3%	▲ +9,3%	▲ +1,7%	▲ +2,6%	▲ +1,8%	▲ +0,9%	▼ -0,3%

Type d'habitat	Ville-centre La Roche-sur-Yon 76% en appartement 23% en maison	Couronne périphérique hors La Roche-sur-Yon 10% en appartement 87% en maison	La Roche-sur-Yon Agglomération 62% en appartement 37% en maison
Type de location	80% en location non meublée 20% en location meublée	93% en location non meublée 7% en location meublée	83% en location non meublée 17% en location meublée
Taille du parc	8 630 logements	2 365 logements	10 995 logements

Un parc locatif contrasté entre centre et périphérie

56% de T1-T2 pour la zone centre et
59% de T4 et + pour la couronne périphérique

Des constructions plus récentes au centre, un parc plus ancien en périphérie



Source : INSEE RP 2016-2022

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

Après 2005 ** : de 2006 à 2019

Les locataires du parc privé

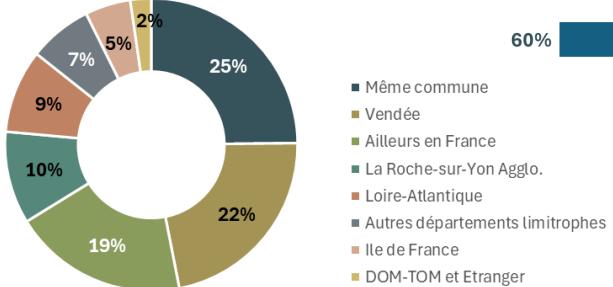


36 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

Source : INSEE FDL 2022



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



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

Source : FiLoSoFi 2021



Des actifs majoritaires, mais une présence marquée d'étudiants dans le parc locatif privé

Parc locatif privé

60%

- Même commune
- Vendée
- Ailleurs en France
- La Roche-sur-Yon Agglo.
- Loire-Atlantique
- Autres départements limitrophes
- Ile de France
- DOM-TOM et Etranger

Résidence principale

Actifs ayant un emploi

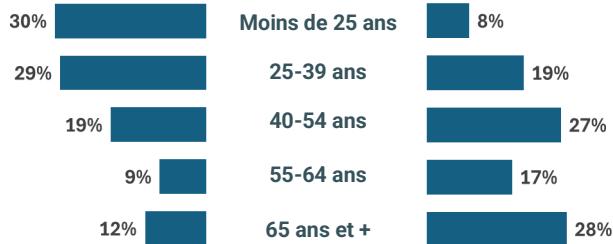
57%



Des locataires plus jeunes que les résidents du territoire

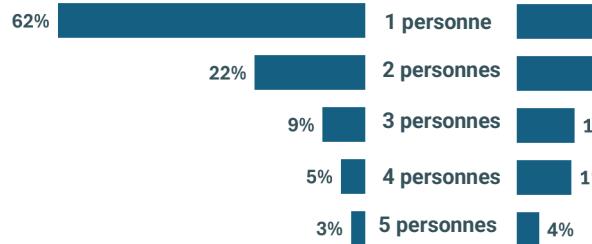
59% ont moins de 40 ans

Parc locatif privé



Résidence principale

Parc locatif privé



Résidence principale

Des ménages de petites tailles

84% composés d'1 ou 2 personnes

Source : INSEE FDL 2022

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement

10 995 logements locatifs privés

4 783 bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **44%**

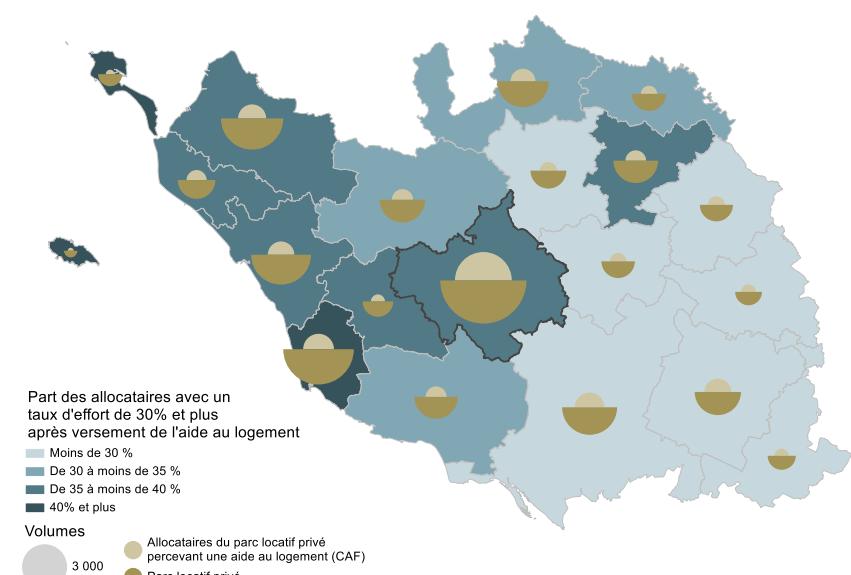
Vendée : **27%**

38% des bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide

Vendée : **34%**

Sources : CAF Vendée décembre 2024 - INSEE 2022

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





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ

Chiffres clés 2024

Les résultats concernent les logements locatifs privés hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Les loyers ci-dessous sont calculés hors charges. Un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Les valeurs affichées reflètent l'ensemble du parc locatif : elles combinent les loyers du stock, généralement plus modérés car liés à des locataires installés de longue date, et les loyers de marché, plus représentatifs des niveaux observés lors des relocations.

1 508
objectif de collecte

2 691
logements collectés

soit **178%** des objectifs de collecte
soit **30%** du parc locatif privé observé

20 professionnels de l'immobilier différents

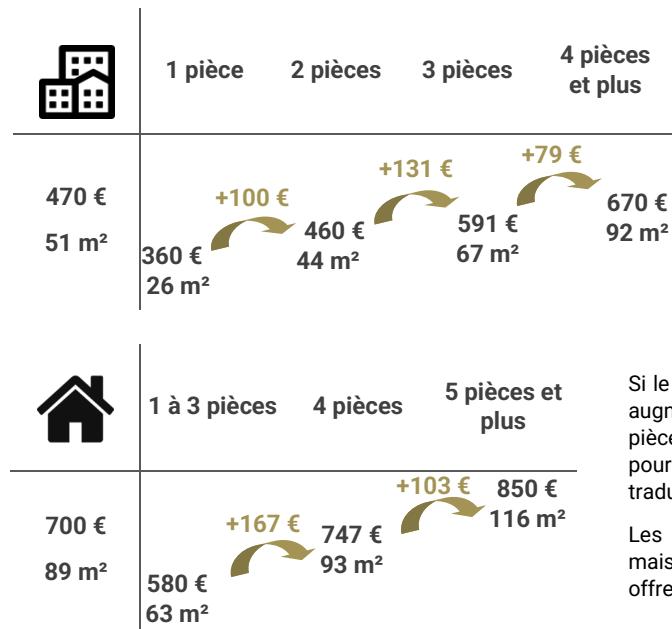
9,2 €/m²
loyer médian

560 €
loyer mensuel médian

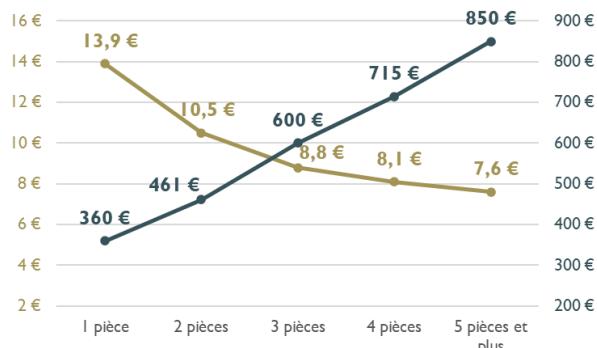
67 m²
surface moyenne

Le type d'habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m²

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



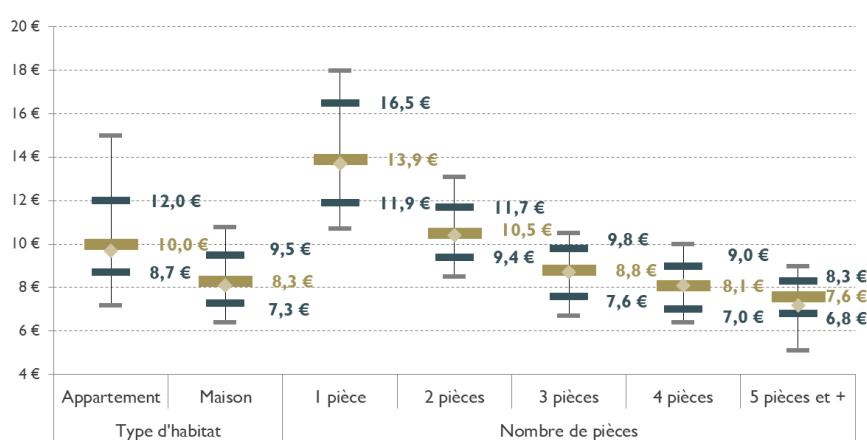
Loyers médians selon le nombre de pièces



Si le loyer au mètre carré diminue avec le nombre de pièces, le loyer total, lui, augmente logiquement avec la surface. Louer un appartement de quatre pièces coûte en médiane 670 € par mois, soit 210 € de plus qu'un T2, mais pour une surface plus que doublée. Cela montre que le gain d'espace se traduit par une hausse de loyer proportionnellement plus faible.

Les petits logements présentent les loyers au mètre carré les plus élevés, mais leur loyer global reste le plus faible. À l'inverse, les grands logements offrent un meilleur rapport surface/prix, particulièrement pour les familles.

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



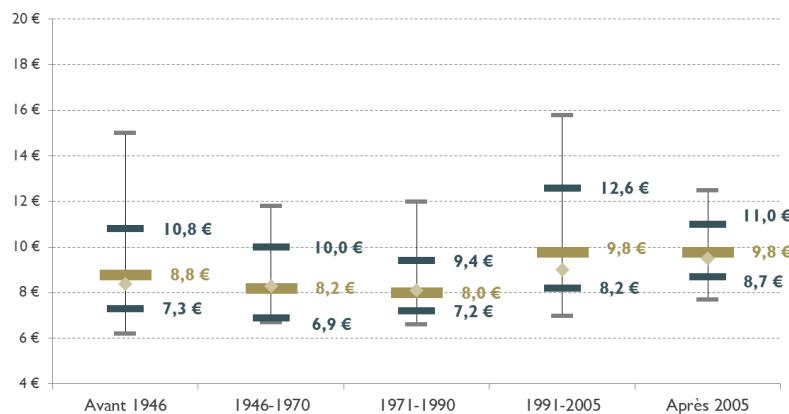
Le loyer médian diminue nettement avec l'augmentation du nombre de pièces : il faut compter 13.7 €/m² pour un studio, contre 7.6 €/m² pour un logement de cinq pièces ou plus, soit un écart de 6.3 €/m². Les petits logements restent donc les plus chers au mètre carré.

Les appartements présentent un loyer médian (10.0 €/m²) supérieur à celui des maisons (8.3 €/m²), en lien avec leur localisation plus urbaine et leur plus petite surface moyenne (51 m² contre 89 m²).

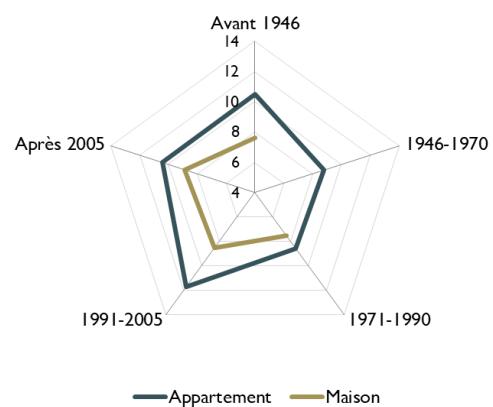
En termes d'hétérogénéité, le marché des studios présente les plus grandes disparités : l'écart entre les 10% des loyers les plus bas et les 10% les plus élevés s'élève à 7.3 €/m² (variant de 10.7 à 18.0 €/m²). Cette dispersion s'explique par la diversité des produits proposés (localisation, performances énergétiques...).

Plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé

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



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



Loyer médian	560 €	580 €	532 €	492 €	591 €
Surface moyenne	69 m ²	72 m ²	74 m ²	61 m ²	65 m ²

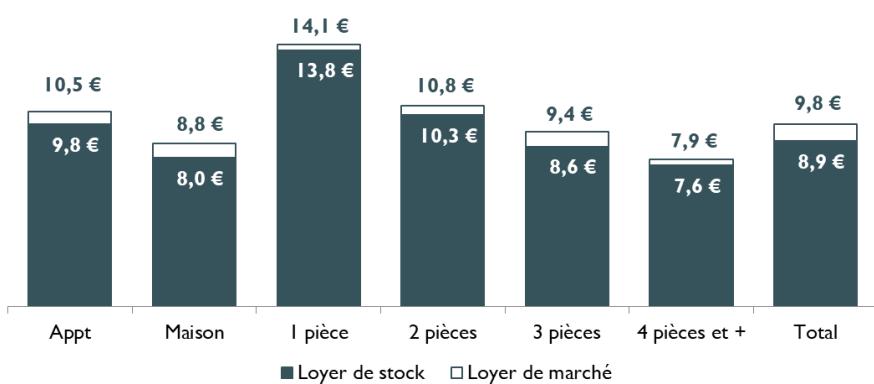
Les logements construits après 1990 affichent les loyers médians les plus élevés (9.8 €/m²), en lien avec leur meilleure qualité énergétique et leur localisation souvent attractive dans des secteurs récents ou rénovés de l'agglomération. Leur surface moyenne plus réduite contribue également à un prix au mètre carré plus important.

Les logements anciens construits avant 1946, majoritairement situés dans le Pentagone, cœur historique et central de La Roche-sur-Yon, conservent eux aussi des niveaux de loyers relativement élevés (8.8 €/m²). Cette localisation très centrale, à proximité immédiate des commerces, services et équipements, compense l'ancienneté du bâti et tire les loyers vers le haut.

Ainsi, sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon, le niveau de loyer dépend autant de la localisation que de l'époque de construction : les logements récents et ceux du centre ancien sont les plus valorisés, tandis que les constructions intermédiaires, plus éloignées du cœur urbain, restent les plus accessibles financièrement.

Des loyers de marché plus élevés

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



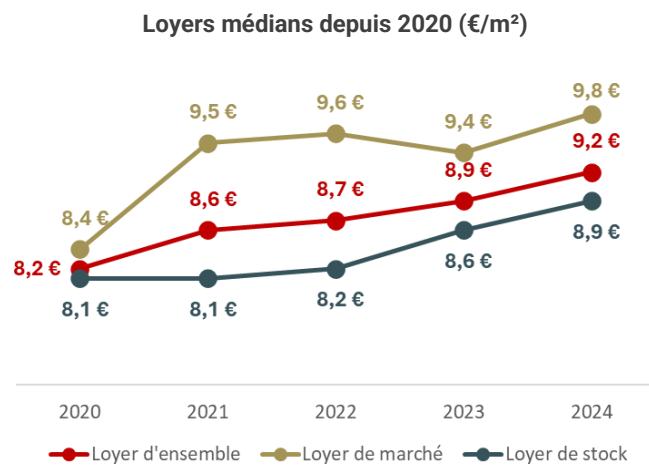
Les loyers des baux en cours évoluent plus lentement que ceux appliqués lors d'une relocation, car leur révision est encadrée par l'Indice de Référence des Loyer (IRL). Ainsi, un locataire entré récemment paiera un loyer supérieur à celui d'un locataire installé depuis plus d'un an dans le même logement.

Avec un écart de 0.9 €/m² entre les loyers de stock (locataire stable) et les loyers de marché (locataire mobile), la tension sur le marché locatif privé est la plus marquée sur les logements de 3 pièces. Ainsi à logement égal, un nouvel emménagé paiera 51 euros de plus par mois qu'un locataire emménagé depuis 1 an et plus. Cette dynamique est également visible pour les maisons dont l'offre reste limitée et la rotation faible (+0.8 €/m² supplémentaire, soit un surcoût de près de 60 euros pour une maison).

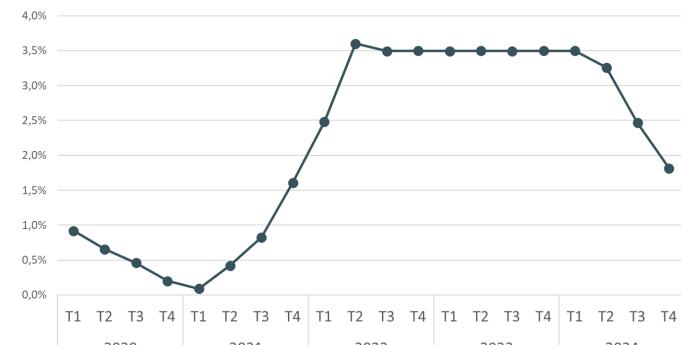
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Évolution des loyers

En complément du traitement de l'évolution des loyers réalisé par l'ANIL sur la période 2023-2024 (p.10), une rétrospective sur les cinq dernières années est également proposée. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, l'indicateur restant sensible aux effets de structure : d'une collecte à l'autre, la composition de l'échantillon peut varier (par exemple, une proportion plus importante de petits logements ou moins de maisons), ce qui peut influer sur les niveaux médians de loyers au mètre carré.



Évolution de l'IRL depuis 2020



Source : INSEE

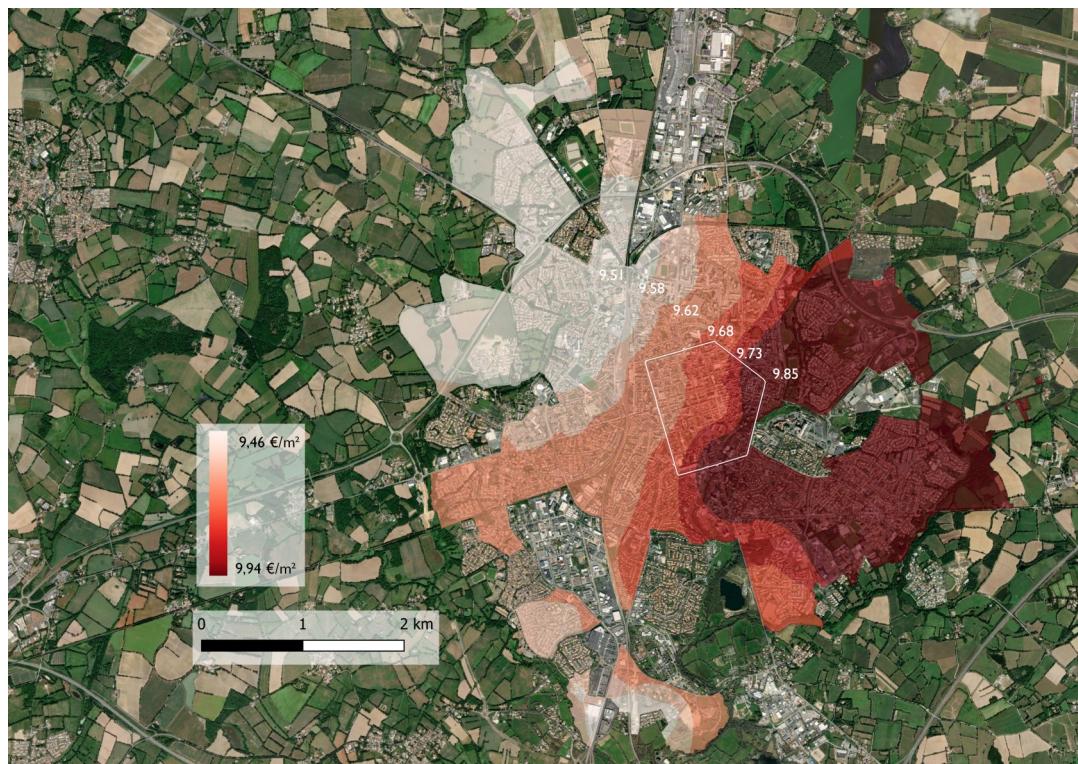
Depuis 2020, le loyer médian dans l'agglomération de La Roche-sur-Yon affiche une progression continue, passant de 8.2 €/m² à 9.2 €/m², soit une hausse de 12 %.

Entre 2020 et 2022, dans un contexte de faible évolution de l'IRL, les loyers de stock (logements occupés par le même locataire d'une année sur l'autre) sont restés stables. À l'inverse, les loyers de marché (correspondant aux relocations) ont nettement augmenté, passant de 8.4 €/m² en 2020 à 9.6 €/m² en 2022.

En 2022, la forte inflation et le niveau historiquement élevé de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), au plus haut depuis sa création en 2006, ont entraîné une revalorisation des loyers de stock, passés de 8.2 €/m² à 8.9 €/m². L'écart avec les loyers de marché s'est ainsi réduit, passant de 1.4 €/m² en 2021-2022 à 0.9 €/m² en 2024.

Zoom sur la ville de La Roche-sur-Yon

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

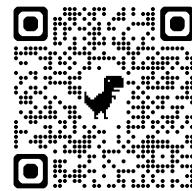


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Traitements complémentaires - méthode Stewart - 2 458 références



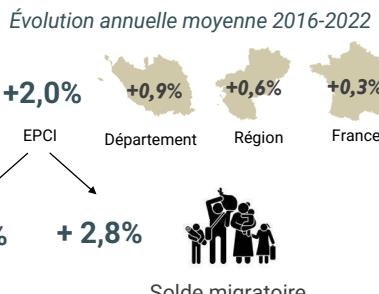
Plus de données sur
l'atlas interactif



Les Sables d'Olonne Agglomération

Caractéristiques socio-démographiques

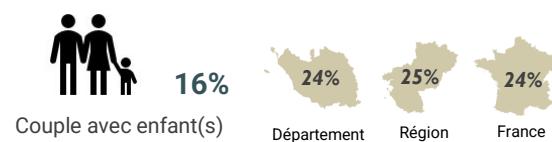
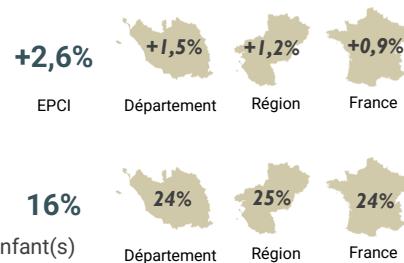
Population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2025



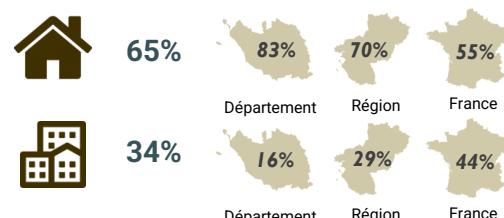
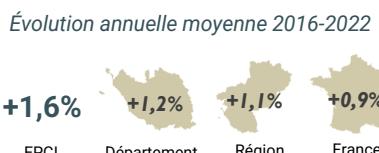
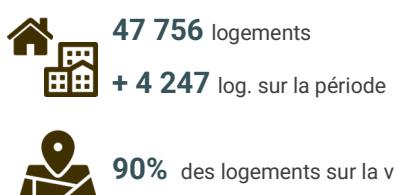
Ménages



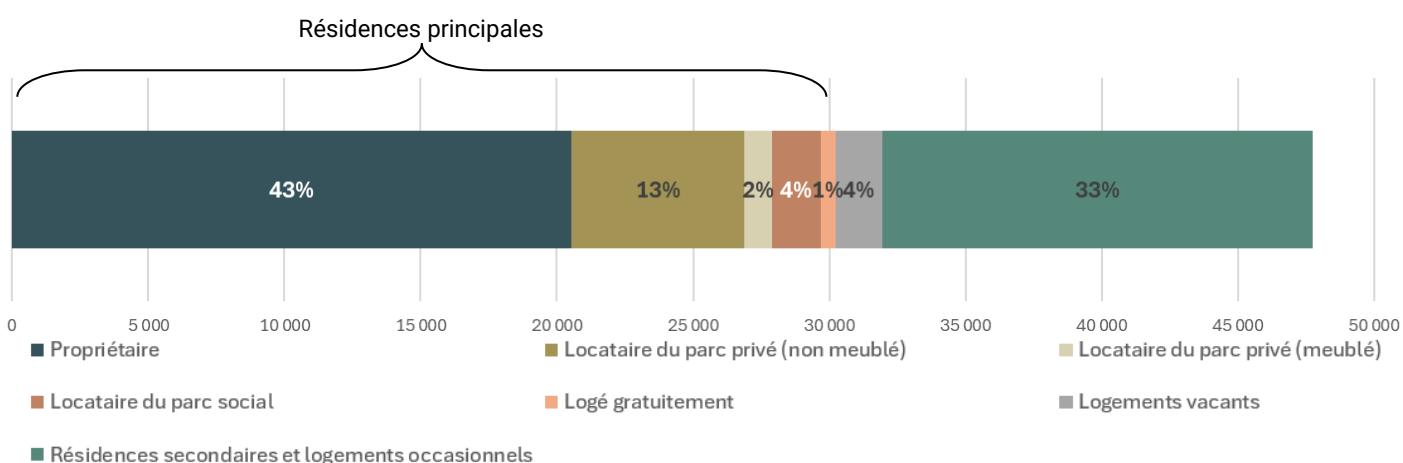
Évolution annuelle moyenne 2016-2022



Parc de logements



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



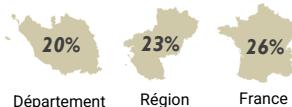


LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS

Caractéristiques du parc locatif privé

7 371
logements locatifs privés

soit **24%** des résidences principales



Évolution annuelle moyenne 2016-2022

+ 1 531 log. locatifs privés sur la période

+4,0%
EPCI Département Région France
+1,7% +1,6% +1,1%

Parc locatif privé

1 000

Maison

Appartement

Autre*

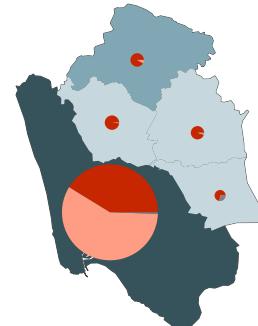
Part de locatif privé parmi les résidences principales

Moins de 15%

De 15 à moins de 20%

De 20 à moins de 25%

25% et plus



	Maison	Appartement	Loué vide	Loué meublé	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2016-2022	+1,2%	+6,6%	+3,0%	+12,6%	+4,6%	+5,1%	+5,2%	+2,5%	-0,6%

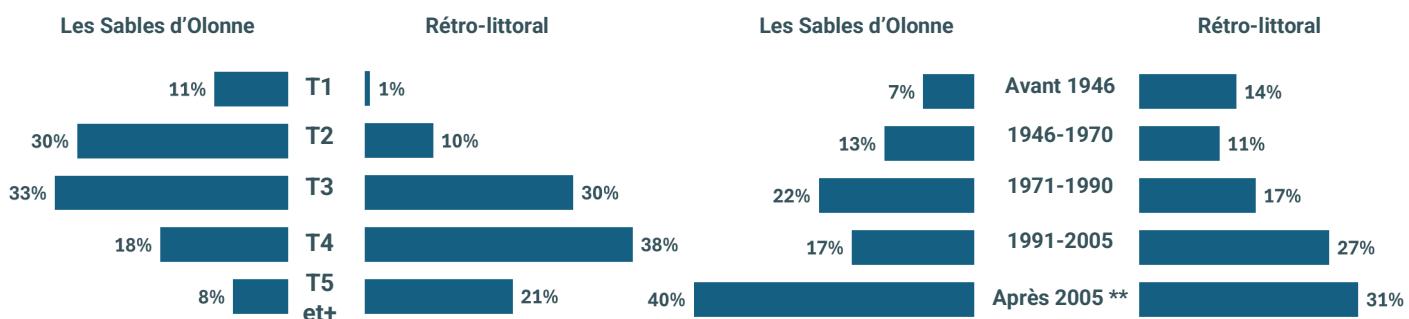
Type d'habitat	Ville-centre Les Sables d'Olonne 58% en appartement 41% en maison	Rétro-littoral 3% en appartement 92% en maison	Les Sables d'Olonne Agglomération 54% en appartement 45% en maison
Type de location	86% en location non meublée 14% en location meublée	92% en location non meublée 8% en location meublée	86% en location non meublée 14% en location meublée
Taille du parc	6 857 logements	514 logements	7 371 logements

Un parc locatif contrasté entre centre et rétro-littoral

41% de T1-T2 pour la zone centre et
59% de T4 et + pour le rétro-littoral

Un parc locatif récent et très marqué sur la ville centre

40% construits après 2005 pour la zone centre et
31% pour le rétro-littoral



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

Source : INSEE RP 2016-2022

Après 2005 ** : de 2006 à 2019

Les locataires du parc privé

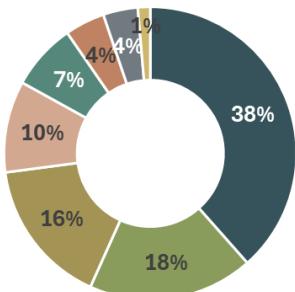


25 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

Source : INSEE FDL 2022



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



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

Source : FiLoSoFi 2021



Des actifs majoritaires, mais une présence marquée de retraités dans le parc locatif privé

Parc locatif privé

54%
36%
1%
3%

Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Retraités ou pré-retraités
Elèves, étudiants de 14 ans et +
Autres inactifs

Résidence principale

43%
5%
50%
1%
2%

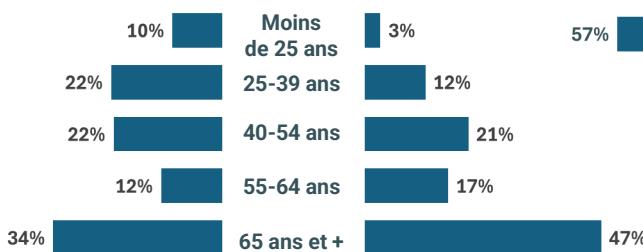
Des locataires plus jeunes que les occupants du territoire

32% ont moins de 40 ans

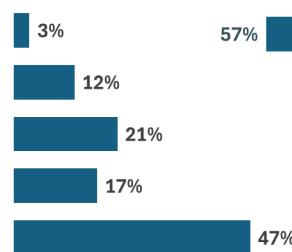
Des ménages de petites tailles

84% composés d'1 ou 2 personnes

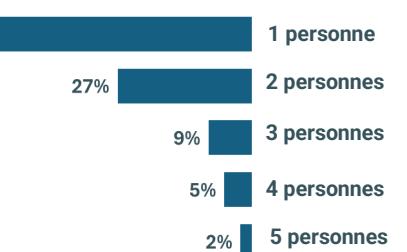
Parc locatif privé



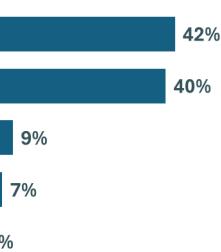
Résidence principale



Parc locatif privé



Résidence principale



Source : INSEE FDL 2022

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement

7 371 logements locatifs privés

1 405 bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **19%**

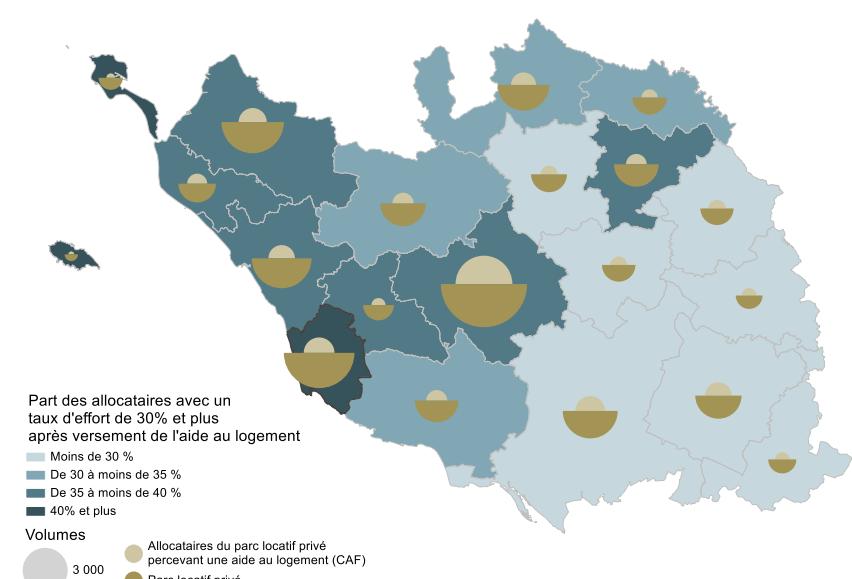
Vendée : **27%**

45% des bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide

Vendée : **34%**

Sources : CAF Vendée décembre 2024 - INSEE 2022

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





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ

Chiffres clés 2024

Les résultats concernent les logements locatifs privés hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Les loyers ci-dessous sont calculés hors charges. Un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Les valeurs affichées reflètent l'ensemble du parc locatif : elles combinent les loyers du stock, généralement plus modérés car liés à des locataires installés de longue date, et les loyers de marché, plus représentatifs des niveaux observés lors des relocations.

 **1 314**
objectif de collecte

 **1 611**
logements collectés

soit **123%** des objectifs de collecte
soit **25%** du parc locatif privé observé

 **19** professionnels de l'immobilier différents

 **10,8 €/m²**
loyer médian

 **684 €**
loyer mensuel médian

 **68 m²**
surface moyenne

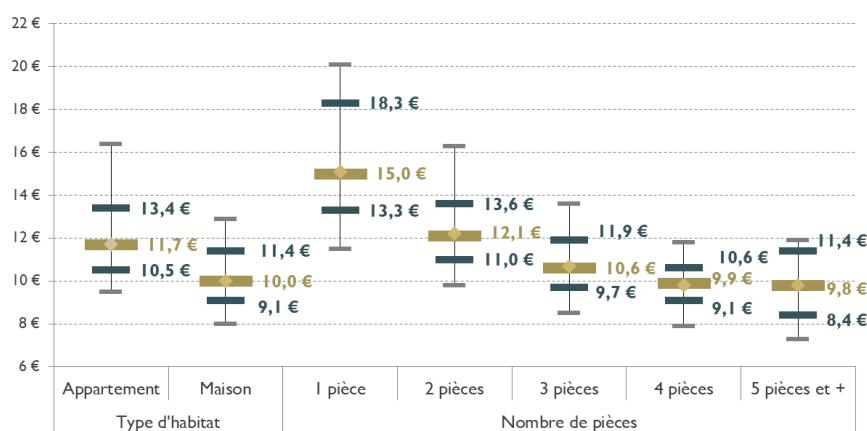
Le type d'habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m²

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

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus
583 €	400 € 52 m ²	531 € 43 m ²	677 € 64 m ²	850 € 90 m ²
	+131 € 27 m ²	+146 € 43 m ²	+173 € 64 m ²	

	1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
815 €	650 € 83 m ²	880 € 92 m ²	1 175 € 116 m ²
	+230 € 62 m ²	+295 € 92 m ²	

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



Loyers médians selon le nombre de pièces



Le loyer au mètre carré diminue à mesure que le nombre de pièces augmente : il passe en moyenne de 15 € pour un studio à 9.8 € pour un logement de cinq pièces ou plus. En revanche, le loyer total progresse logiquement avec la taille du bien : 397 € par mois pour une pièce, contre 1 035 € pour un grand logement.

Autrement dit, plus le logement est spacieux, plus le coût global augmente, mais la hausse reste proportionnellement modérée au regard de la surface supplémentaire. Louer un T4 revient ainsi à 880 € par mois, soit près de 350 € de plus qu'un deux-pièces, pour un espace largement plus grand.

Le niveau de loyer au mètre carré décroît à mesure que la taille du logement augmente : il atteint 15 €/m² pour un studio et s'établit à 9.8 €/m² pour les logements de cinq pièces ou plus, soit un écart de plus de 5 €/m². Les plus petites surfaces restent ainsi les plus coûteuses au mètre carré.

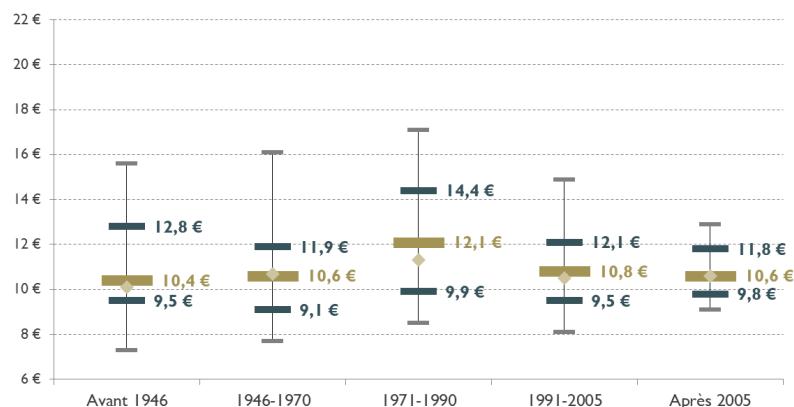
Les appartements affichent un loyer médian supérieur à celui des maisons (11.7 €/m² contre 10 €/m²), une différence liée à leur localisation majoritairement urbaine et à leur surface moyenne plus restreinte (52 m² contre 83 m²).

Le marché des studios se distingue par une forte dispersion des loyers, avec des valeurs s'échelonnant de 11.5 €/m² pour les 10% les plus bas à 20.1 €/m² pour les 10% les plus élevés. Cette variabilité s'explique notamment par la diversité de l'offre : localisation, état du bien ou encore performance énergétique.

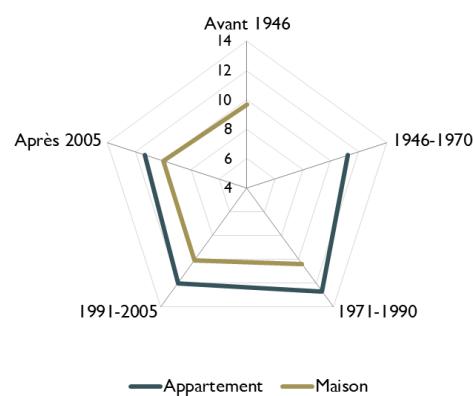
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Des niveaux de loyers plus élevés dans le parc des années 70-90

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



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



Loyer médian	630 €	705 €	650 €	725 €	705 €
Surface moyenne	64 m ²	78 m ²	59 m ²	72 m ²	69 m ²

Les logements construits entre 1971 et 1990 affichent les loyers médians les plus élevés (12.1 €/m²). Cette situation s'explique par leur localisation privilégiée sur le front de mer, résultat de la forte urbanisation littorale que la commune a connue dans les années 1970-1980. Leur surface moyenne plus réduite et leur situation recherchée renforcent mécaniquement le niveau du loyer au mètre carré.

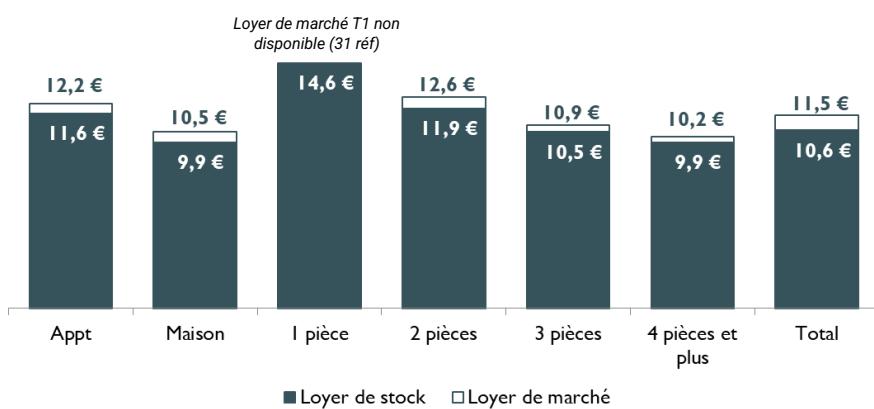
Les logements construits après 2005 présentent des loyers médians plus faibles (10.6 €/m²) et une dispersion moindre des loyers. Cette homogénéité découle en grande partie des plafonds de loyers imposés par les dispositifs de défiscalisation (Pinel, etc.), qui encadrent le prix au mètre carré et uniformisent le parc neuf.

À l'inverse, le parc de logements d'avant 1990 présente une forte variabilité, avec un écart de plus de 8 €/m² entre les 10 % les moins chers et les 10 % les plus chers, la localisation du bien restant le principal facteur de cette diversité.

Pour les autres périodes, le loyer médian varie modérément : 10.8 €/m² pour les logements construits entre 1991 et 2005 et 10.4 €/m² pour les logements d'avant 1946.

Des loyers de marché plus élevés

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



Les loyers des baux en cours évoluent plus lentement que ceux appliqués lors d'une relocation, car leur révision est encadrée par l'Indice de Référence des Loyer (IRL). Ainsi, un locataire entré récemment paiera un loyer supérieur à celui d'un locataire installé depuis plus d'un an dans le même logement.

Dans l'agglomération des Sables d'Olonne, tous bien confondus, la moitié des locataires ayant emménagé en 2024 (loyer de marché) paie un loyer supérieur à 11.5 €/m², soit 0.9 €/m² de plus que celui des locataires occupant leur logement depuis plus d'un an (loyer de stock).

Ainsi, pour un logement de quatre pièces ou plus, un nouveau locataire en 2024 devra s'acquitter d'un loyer de 950 €, soit 60 € de plus qu'un occupant installé depuis plus d'un an.

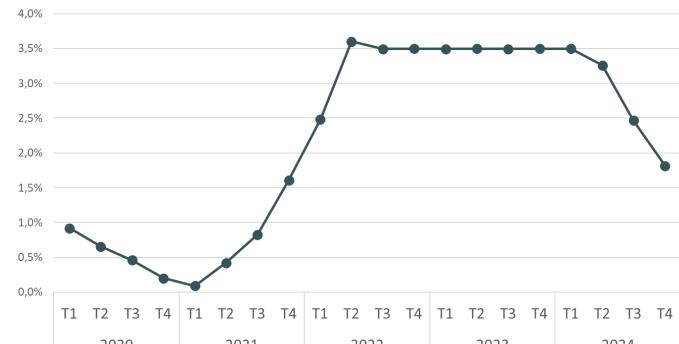
Évolution des loyers

En complément du traitement de l'évolution des loyers réalisé par l'ANIL sur la période 2023-2024 (p.10), une rétrospective sur les cinq dernières années est également proposée. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, l'indicateur restant sensible aux effets de structure : d'une collecte à l'autre, la composition de l'échantillon peut varier (par exemple, une proportion plus importante de petits logements ou moins de maisons), ce qui peut influer sur les niveaux médians de loyers au mètre carré.

Loyers médians depuis 2020 (€/m²)



Évolution de l'IRL depuis 2020

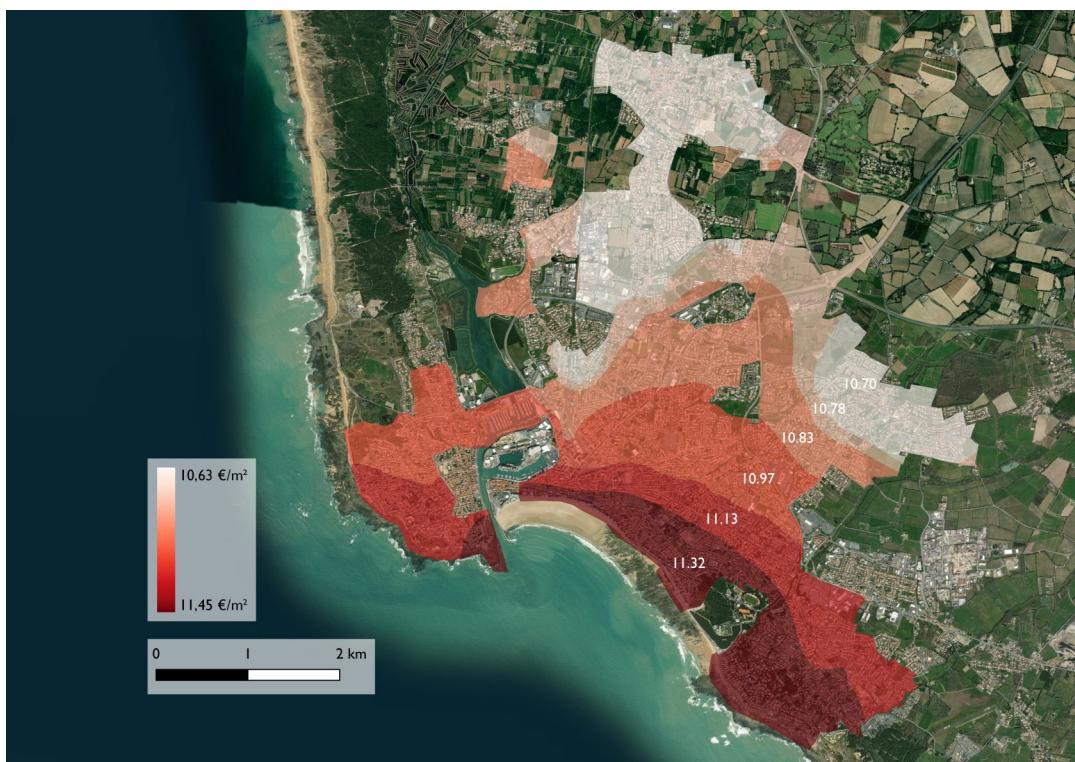


Depuis 2020, le loyer médian dans l'agglomération des Sables d'Olonne connaît une progression continue, passant de 9,4 €/m² à 10,8 €/m², soit une hausse de 15 %. Cette augmentation a été relativement modérée entre 2020 et 2021 (+2 %), avant de s'accélérer chaque année, avec des progressions de 3 %, 4 % puis 5 %.

Malgré la forte inflation et le niveau historiquement élevé de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) en 2022 et 2023, l'écart entre les loyers de stock et les loyers du marché continue de se creuser, passant de 0,5 €/m² en 2020 et 2022 à 0,9 €/m² en 2024. Cette tendance reflète la tension persistante sur le parc locatif privé du territoire.

Zoom sur la ville des Sables d'Olonne

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

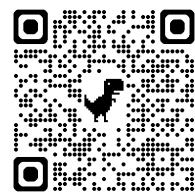


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Traitements complémentaires - méthode Stewart - 1 577 références



Plus de données sur
l'atlas interactif



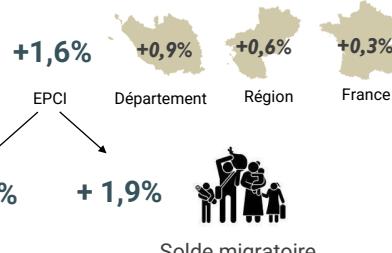
Challans Gois Communauté

Caractéristiques socio-démographiques

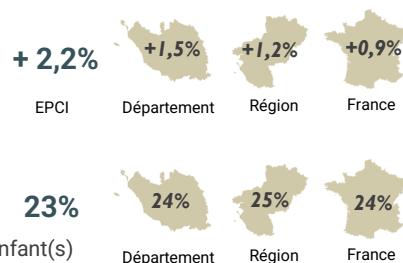
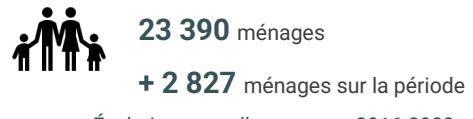
Population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2025



Évolution annuelle moyenne 2016-2022



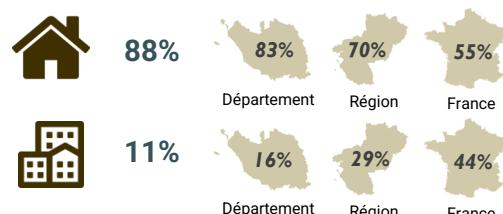
Ménages



Parc de logements

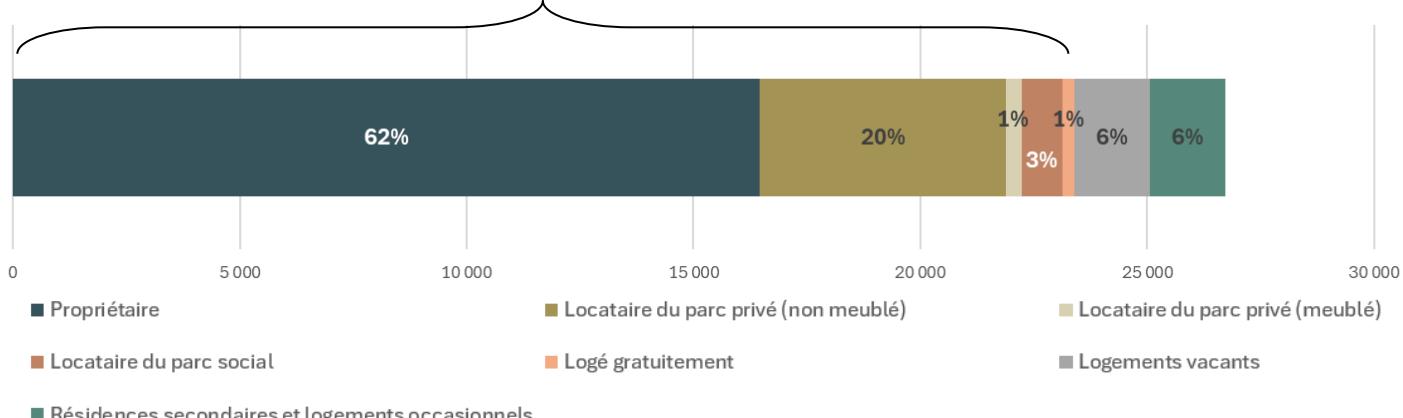


Évolution annuelle moyenne 2016-2022



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

Résidences principales



Source : INSEE RP 2016- 2022



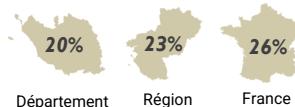
LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS

Caractéristiques du parc locatif privé

5 758

logements locatifs privés

soit **25%** des résidences principales



Évolution annuelle moyenne 2016-2022

+ 840 log. locatifs privés
sur la période

+ 2,7%



Parc locatif privé

1 000

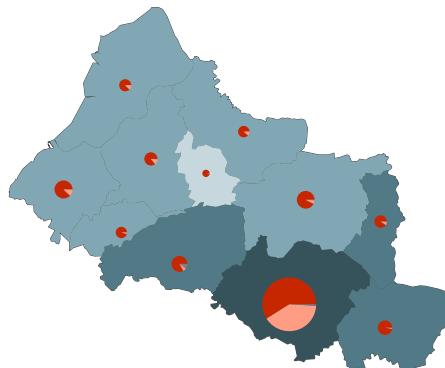
Part de locatif privé parmi
les résidences principales

Moins de 15%

De 15 à moins de 20%

De 20 à moins de 25%

25% et plus



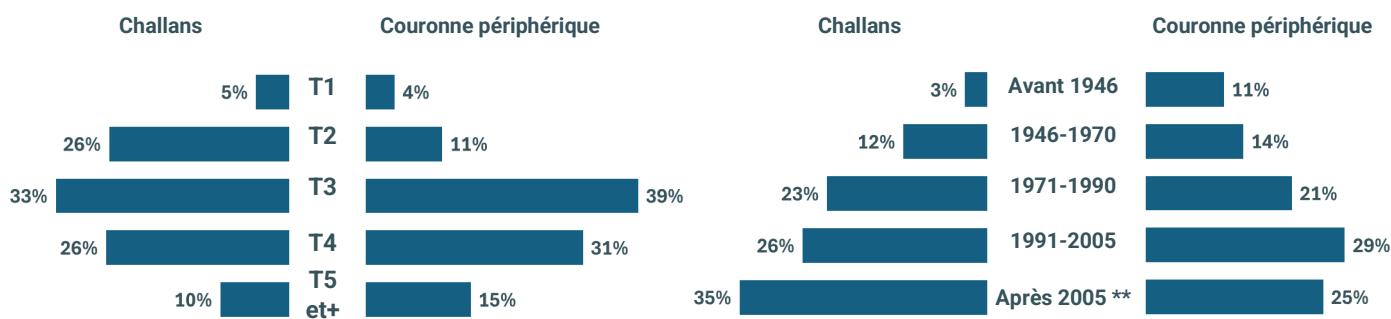
	Maison	Appartement	Loué vide	Loué meublé	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2016-2022	+2,0%	+4,7%	+2,3%	+9,4%	+1,9%	+4,8%	+2,3%	+2,7%	+0,8%

Type d'habitat	Ville-centre Challans 40% en appartement 59% en maison	Couronne périphérique hors Challans 8% en appartement 90% en maison	Challans Gois Communauté 28% en appartement 71% en maison
Type de location	94% en location non meublée 6% en location meublée	93% en location non meublée 7% en location meublée	94% en location non meublée 6% en location meublée
Taille du parc	3 483 logements	2 275 logements	5 758 logements

Une offre locative centrée sur les T3

33% de T3 pour la zone centre et 39% pour la couronne périphérique

Un parc locatif plus récent au centre qu'en périphérie



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

Source : INSEE RP 2016-2022

Après 2005 ** : de 2006 à 2019

Les locataires du parc privé

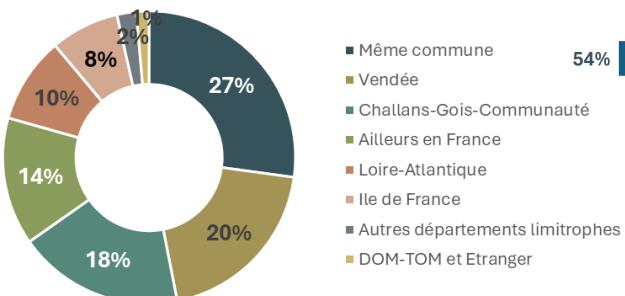


24 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

Source : INSEE FDL 2022



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

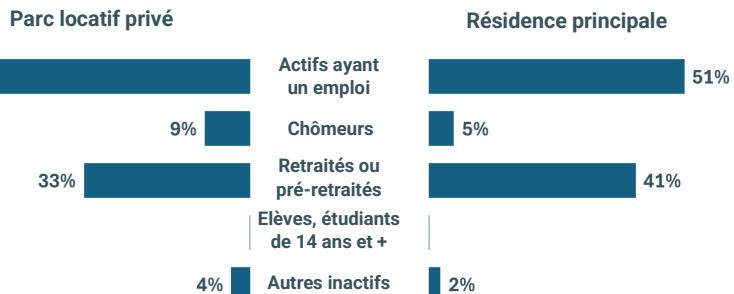


19 980 € revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiLoSoFi 2021



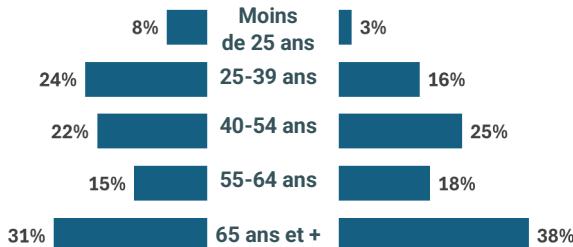
Des actifs majoritaires, mais une présence marquée des retraités dans le parc locatif privé



Des locataires jeunes et actifs

32% ont moins de 40 ans

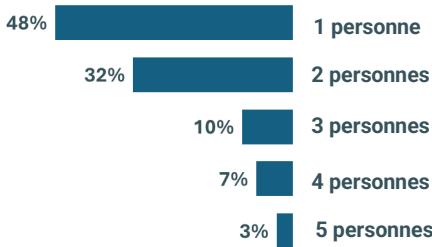
Parc locatif privé



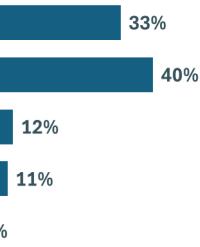
Résidence principale

38%

Parc locatif privé



Résidence principale



Source : INSEE FDL 2022

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement

5 758 logements locatifs privés

1 168 bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **20%**

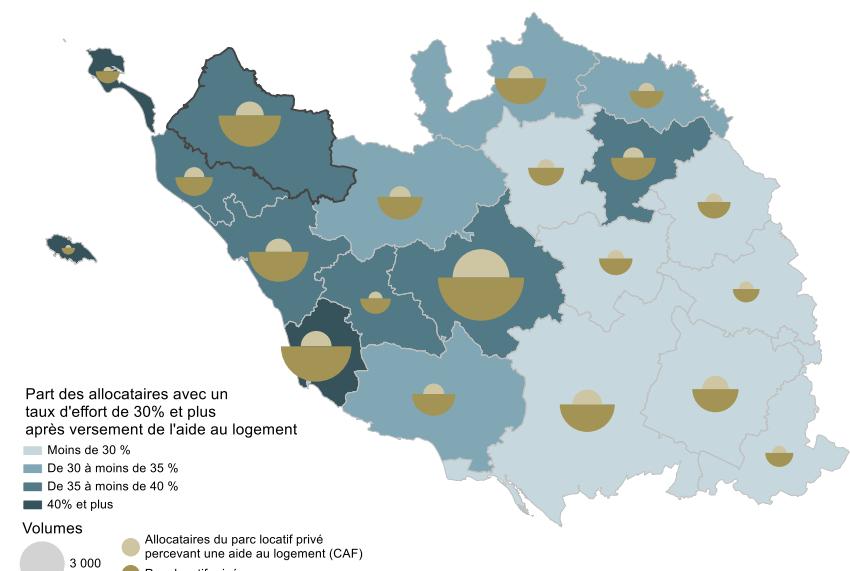
Vendée : **27%**

36% des bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide

Vendée : **34%**

Sources : CAF Vendée décembre 2024 - INSEE 2022

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





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ

Chiffres clés 2024

Les résultats concernent les logements locatifs hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Les loyers ci-dessous sont calculés hors charges. Un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Les valeurs affichées reflètent l'ensemble du parc locatif : elles combinent les loyers du stock, généralement plus modérés car liés à des locataires installés de longue date, et les loyers de marché, plus représentatifs des niveaux observés lors des relocations.

1 228

objectif de collecte



1 763

logements collectés

soit **144%** des objectifs de collecte

soit **33%** du parc locatif privé observé



13 professionnels de l'immobilier différents



9,2 €/m²

loyer médian



638 €

loyer mensuel médian

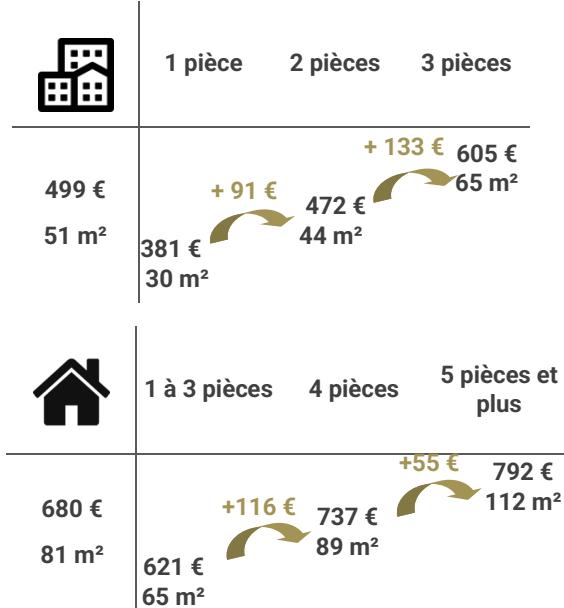


73 m²

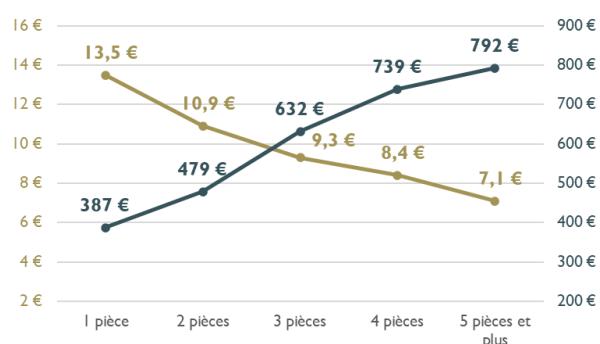
surface moyenne

Le type d'habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m²

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



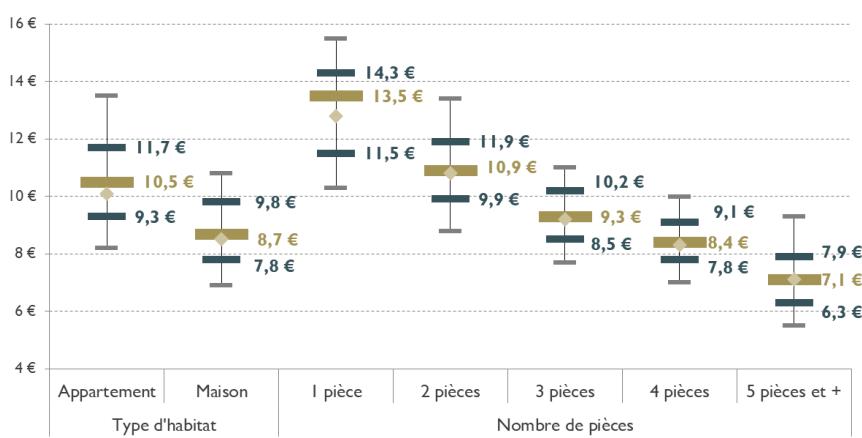
Loyers médians selon le nombre de pièces



Le parc locatif privé de Challans Gois est composé à 71% de maisons. Le loyer médian pour ces dernières est de 680 € par mois, hors charges, variant de 621 € pour les plus petites (d'une surface moyenne de 65 m²) à 792 € pour les 5 pièces et plus (112 m² en moyenne).

Si le loyer médian d'un logement locatif privé est de 9,2 €/m², il est en réalité de 10,5 €/m² pour un appartement et de 8,7 €/m² pour une maison. .

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



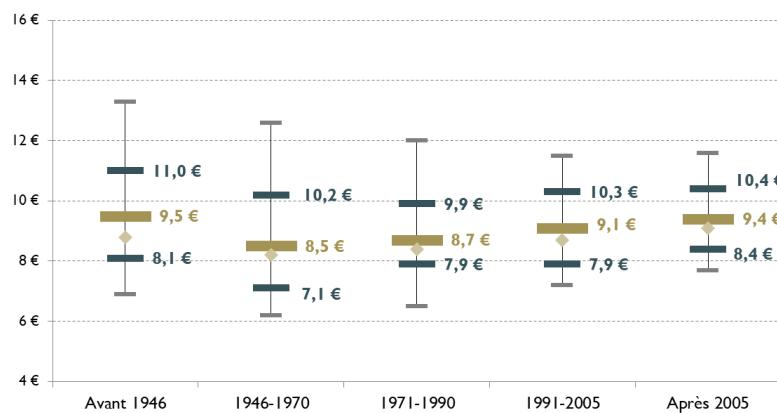
Les petits logements affichent les loyers au mètre carré les plus élevés, bien que leur loyer total reste plus bas. En revanche, les grands logements offrent un meilleur rapport surface/prix, ce qui les rend particulièrement avantageux pour les familles.

Les petites surfaces affichent également une dispersion plus importante : la moitié des locations ont un loyer au mètre carré compris entre 11,5 € et 14,3 €/m². Ces dernières se situant essentiellement dans la ville centre, la localisation du logement impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

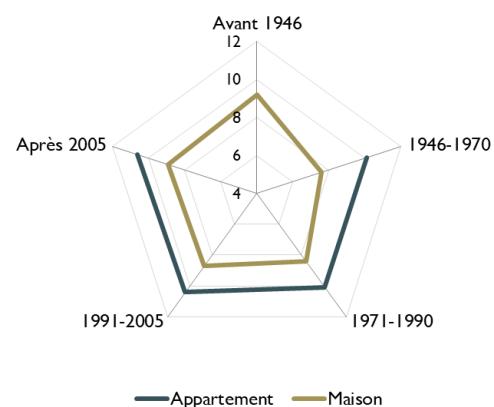
Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Parc ancien et parc récent : les loyers les plus élevés

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



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



Loyer médian	563 €	599 €	622 €	645 €	718 €
Surface moyenne	65 m ²	73 m ²	73 m ²	73 m ²	77 m ²

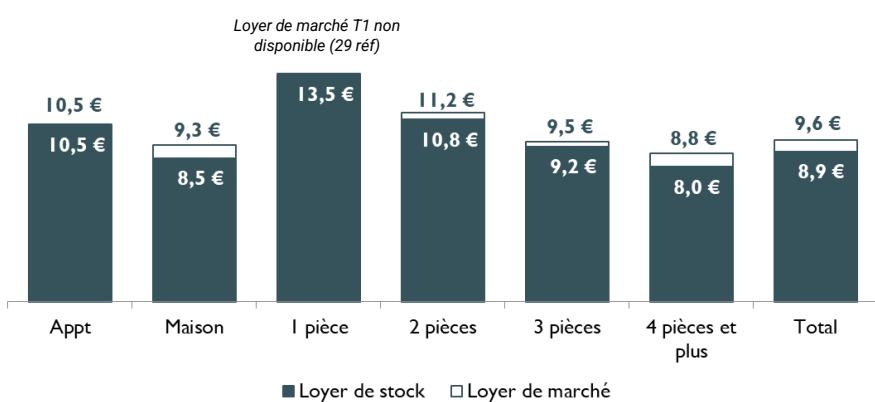
Les logements construits avant 1946 et après 2005 affichent les loyers médians les plus élevés (respectivement 9.5 et 9.4 €/m²). Pour les logements anciens, leur localisation centrale et leur surface plus réduite (65 m²) expliquent un niveau de loyer plus élevé. La diversité des biens, notamment en termes de rénovation, entraîne une dispersion importante des loyers, avec un écart de 6.4 €/m² entre les 10% les moins chers et les 10% les plus chers.

À l'inverse, les logements récents sont en moyenne plus grands (77 m²) et leur prix au mètre carré élevé reflète le niveau de confort offert. Leurs loyers restent cependant plus homogènes, en lien avec les plafonds imposés par les dispositifs de défiscalisation successifs.

Les logements construits entre 1946 et 1970 sont les plus abordables, avec un loyer médian inférieur à 600 € pour un logement de 73 m². En revanche, leur coût de fonctionnement peut rapidement alourdir la facture, notamment en raison de leur performance énergétique limitée.

Des loyers de marché plus élevés

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



Les loyers des baux en cours évoluent plus lentement que ceux appliqués lors d'une relocation, car leur révision est encadrée par l'Indice de Référence des Loyer (IRL). Ainsi, un locataire entré récemment paiera un loyer supérieur à celui d'un locataire installé depuis plus d'un an dans le même logement.

Avec un écart de 0.8 €/m² entre locataires stables et nouveaux entrants, la tension sur le marché locatif privé est particulièrement marquée pour les maisons. Ainsi, pour un logement de quatre pièces ou plus, un nouvel occupant devra s'acquitter d'environ 60 € de plus par mois qu'un locataire installé depuis plus d'un an.

Source : Observatoire Local des Loyer de Vendée / ADILE 85

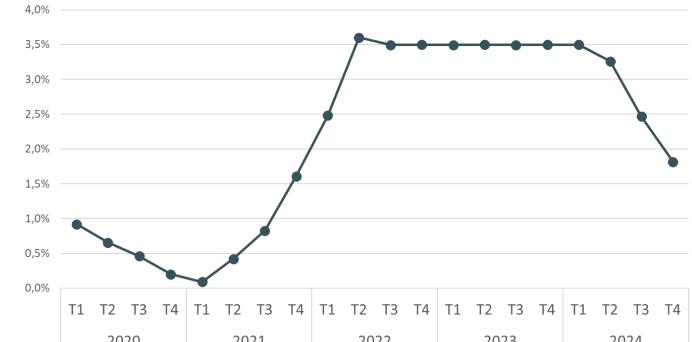
Évolution des loyers

En complément du traitement de l'évolution des loyers réalisé par l'ANIL sur la période 2023-2024 (p.10), une rétrospective sur les cinq dernières années est également proposée. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, l'indicateur restant sensible aux effets de structure : d'une collecte à l'autre, la composition de l'échantillon peut varier (par exemple, une proportion plus importante de petits logements ou moins de maisons), ce qui peut influer sur les niveaux médians de loyers au mètre carré.

Loyers médians depuis 2020 (€/m²)



Évolution de l'IRL depuis 2020



Source : INSEE

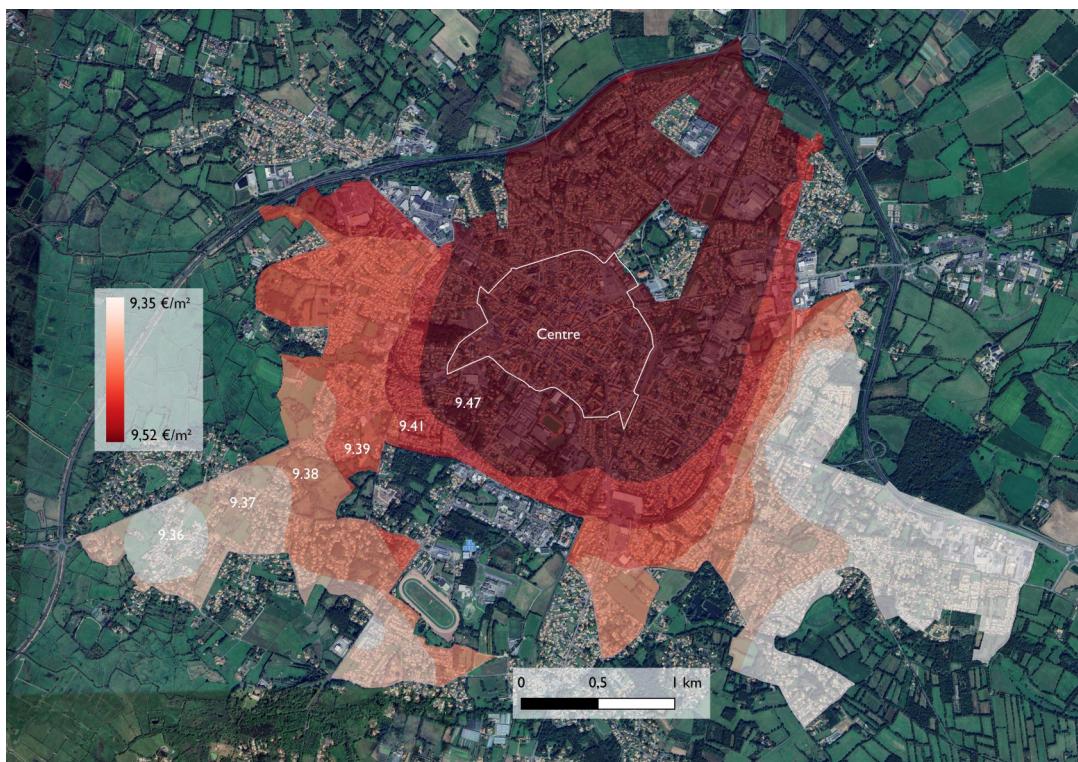
Depuis 2020, le loyer médian de Challans Gois Communauté affiche une progression continue, passant de 8.3 €/m² à 9.2 €/m², soit une hausse de 11%.

Entre 2020 et 2022, dans un contexte de faible évolution de l'IRL, les loyers de stock (logements occupés par le même locataire d'une année sur l'autre) sont restés stables (+0.2 €/m²). Dans le même temps, les loyers de marché (correspondant aux relocations) ont augmenté de façon plus forte, passant de 8.5 €/m² en 2020 à 9.0 €/m² en 2022 (+0.5 €/m²).

En 2022, la forte inflation et le niveau historiquement élevé de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), au plus haut depuis sa création en 2006, ont entraîné une revalorisation des loyers de stock, passés de 8.3 €/m² à 8.9 €/m². Dans le même temps, la tension sur le parc locatif privé du territoire s'accentue et fait bondir les loyers de marché entre 2022 et 2023 avec une augmentation de 7%. En conséquence, le loyer d'ensemble médian passe de 8.5 €/m² en 2022 à 9.2 €/m² en 2024.

Zoom sur la ville de Challans

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

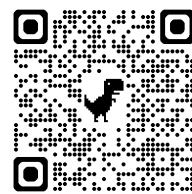


Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Traitements complémentaires - méthode Stewart - 1 271 références



Plus de données sur
l'atlas interactif



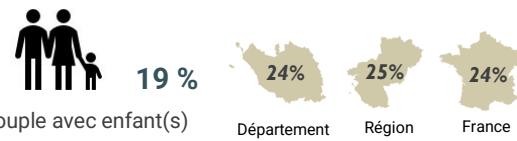
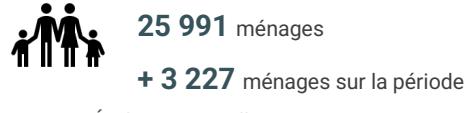
Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Caractéristiques socio-démographiques

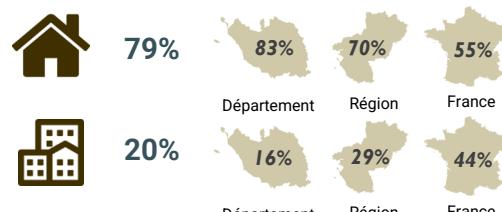
Population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2025



Ménages

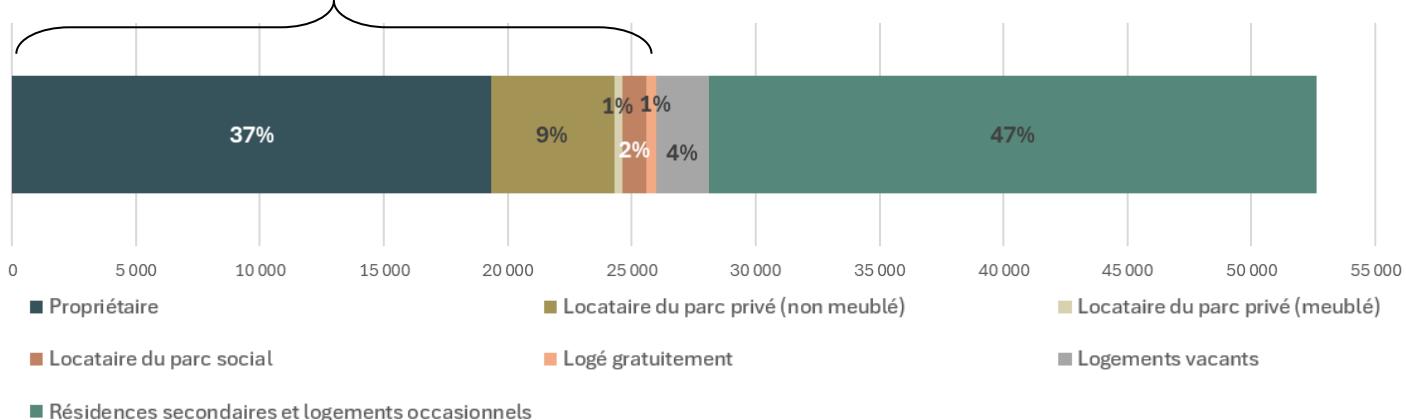


Parc de logements



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

Résidences principales



Source : INSEE RP 2016-2022



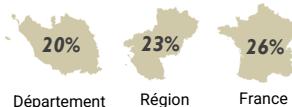
LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET SES OCCUPANTS

Caractéristiques du parc locatif privé

5 299

logements locatifs privés

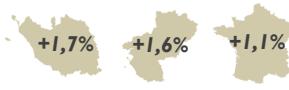
soit **20%** des résidences principales



Évolution annuelle moyenne 2016-2022

+ 454 log. locatifs privés
sur la période

+1,5%



Parc locatif privé

1 000

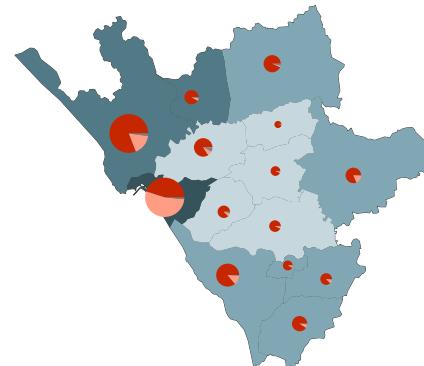
Maison

Appartement

Autre*

Part de locatif privé parmi
les résidences principales

- Moins de 15%
- De 15 à moins de 20%
- De 20 à moins de 25%
- 25% et plus



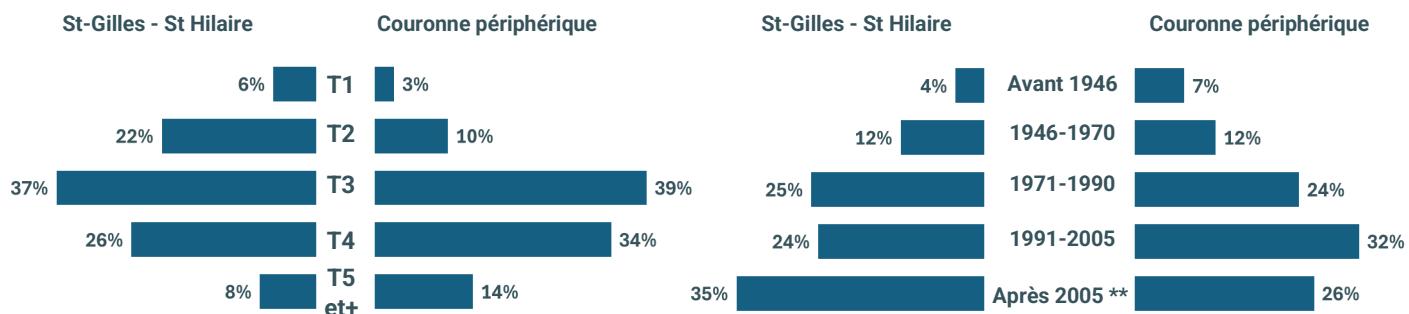
	Maison	Appartement	Loué vide	Loué meublé	T1	T2	T3	T4	T5 et +
2016-2022	+0,7%	+3,7%	+1,3%	+5,3%	+3,5%	+2,7%	+0,3%	+2,7%	+0,3%

Type d'habitat	Ville-centre St-Gilles - St Hilaire 35% en appartement 63% en maison	Couronne périphérique hors St-Gilles - St Hilaire 9% en appartement 89% en maison	Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération 23% en appartement 74% en maison
Type de location	94% en location non meublée 6% en location meublée	93% en location non meublée 7% en location meublée	94% en location non meublée 6% en location meublée
Taille du parc	2 905 logements	2 394 logements	5 299 logements

Un parc locatif dominé par les T3 et T4 et plus

37% de T3 pour la zone centre et
48% de T4 et + pour la couronne périphérique

Des constructions plus récentes au centre, un parc plus ancien en périphérie

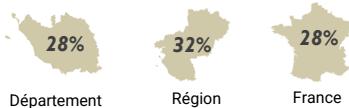


Les locataires du parc privé

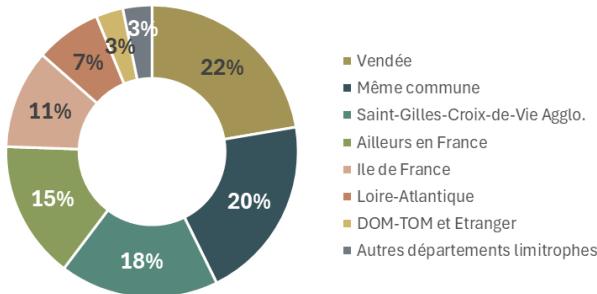


23 % d'emménagés récents
(moins de 2 ans)

Source : INSEE FDL 2022



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



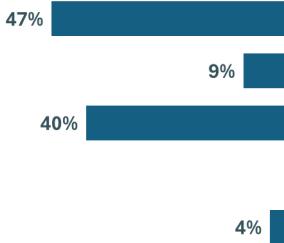
20 590 € revenu médian disponible
(par Unité de Consommation - UC)

Source : FiloSofi 2021

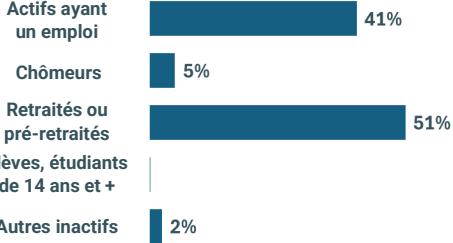


Des actifs majoritaires, mais une présence marquée des retraités dans le parc locatif privé

Parc locatif privé



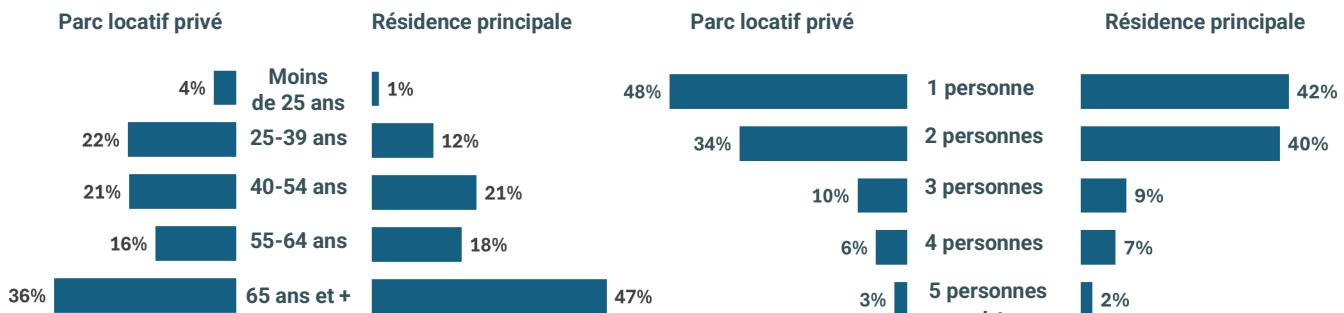
Résidence principale



Un parc locatif privé davantage occupé par des ménages jeunes et d'âge actif

Des ménages de petites tailles

82% composés d'1 ou 2 personnes



Source : INSEE FDL 2022

Les bénéficiaires d'une aide au logement

Allocataires du parc locatif privé percevant une aide au logement

5 299 logements locatifs privés

1 039 bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé)

Soit un taux de couverture de **20%**

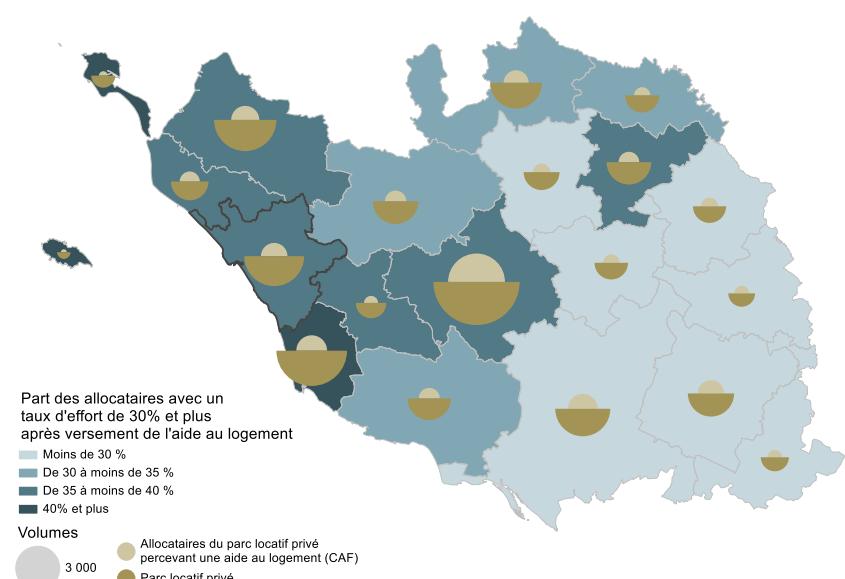
Vendée : **27%**

37% des bénéficiaires d'une aide au logement
(parc locatif privé) ont un taux d'effort de 30% et plus après versement de l'aide

Vendée : **34%**

Sources : CAF Vendée décembre 2024 - INSEE 2022

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





LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC PRIVÉ

Chiffres clés 2024

Les résultats concernent les logements locatifs privés hors locations saisonnières et hors logements loués meublés.

Les loyers ci-dessous sont calculés hors charges. Un minimum de 50 enquêtes est requis pour communiquer les valeurs de loyers.

Les valeurs affichées reflètent l'ensemble du parc locatif : elles combinent les loyers du stock, généralement plus modérés car liés à des locataires installés de longue date, et les loyers de marché, plus représentatifs des niveaux observés lors des relocations.



1 153

objectif de collecte



1 334

logements collectés

soit **116%** des objectifs de collecte

soit **27%** du parc locatif privé observé



20

professionnels de l'immobilier différents



9,4 €/m²
loyer médian



676 €
loyer mensuel médian



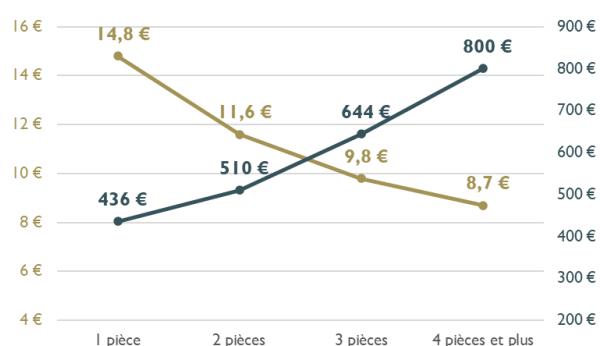
74 m²
surface moyenne

Le type d'habitat et le nombre de pièces : les petits logements plus chers au m²

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

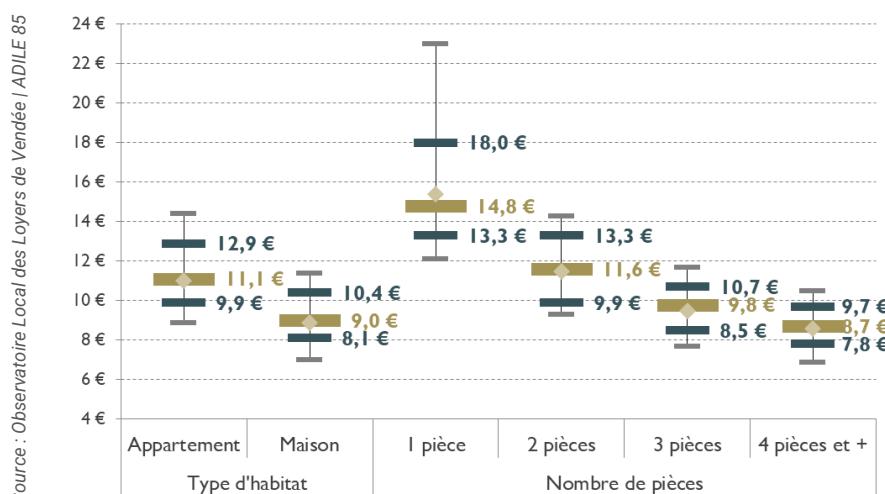
	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Appartement	547 € 50 m ²	631 € 61 m ²	511 € 43 m ²
Maison	700 € 81 m ²	802 € 95 m ²	621 € 65 m ²
	+ 96 € 27 m ²	+ 120 € 18 m ²	+ 181 € 32 m ²

Loyers médians selon le nombre de pièces



Le loyer mensuel médian d'un appartement d'une pièce est de 415 € pour 27 m² en moyenne. Il est de 511 € pour un T2 soit près de 100 €/mois supplémentaires pour une pièce en plus. Si le loyer mensuel médian est de 700 € pour une maison sur l'intercommunalité, il est de 621 € pour une maison d'une à 3 pièces et de 802 € pour 4 pièces et plus.

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



Avec une surface moyenne de 50 m², le loyer médian au mètre carré des appartements est supérieur de 2.1 € à celui des maisons (75 m²).

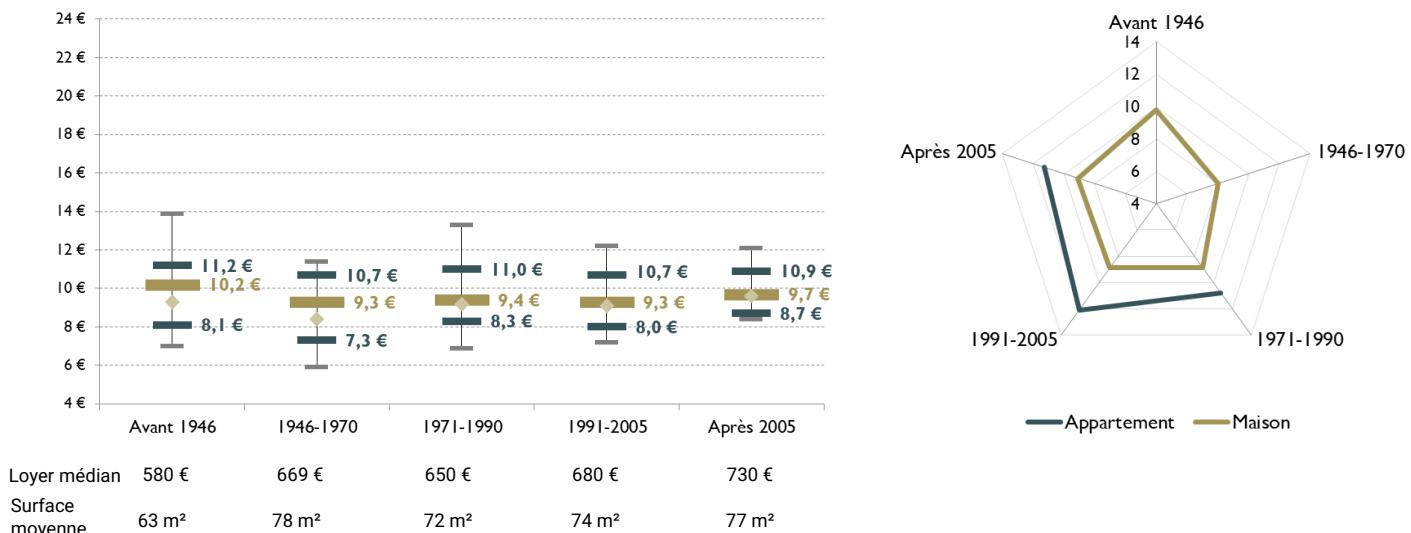
Le loyer médian au mètre carré est le plus élevé pour les petites typologies, 14.8 €/m² contre 8.7 €/m² pour un 4 pièces et plus.

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 situant essentiellement sur Saint Gilles Croix de Vie et Saint Hilaire de Riez, leur localisation en front de mer ou dans les terres impacte les niveaux de loyers et augmente leur diversité sur ce segment de parc.

Un parc ancien aux loyers les plus élevés

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

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



Loyer médian 580 € 669 € 650 € 680 € 730 €
 Surface moyenne 63 m² 78 m² 72 m² 74 m² 77 m²

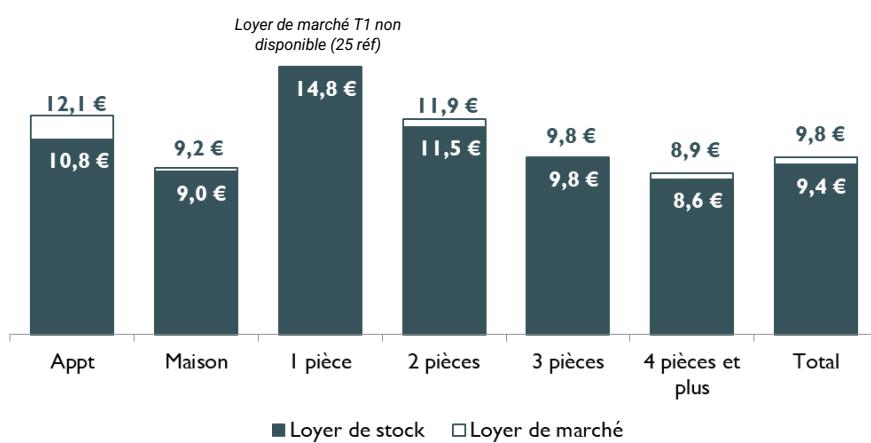
Tous logements confondus, le loyer médian au mètre carré pour un logement d'avant-guerre s'élève à 10.2 €, soit le niveau le plus élevé parmi toutes les périodes de construction. Leur surface moyenne plus réduite (63 m²) et leur localisation centrale expliquent en grande partie ce positionnement élevé dans le parc locatif privé.

Ces logements présentent également la plus grande hétérogénéité de loyers, avec un écart de 6.9 €/m² entre les 10% les moins chers et les 10% les plus chers. Cette dispersion s'explique par la diversité des biens disponibles, leur implantation ainsi que la qualité d'entretien et de rénovation du bâti.

Les logements les plus récents (après 2005) affichent le loyer médian mensuel le plus élevé, à 730 €. Pour une surface équivalente, cela représente 61 € de plus qu'un logement construit entre 1946 et 1970. Leur niveau d'équipement, de confort et leurs performances énergétiques supérieures expliquent que leur prix au mètre carré reste plus élevé que celui des logements construits entre 1946 et 2005.

Des loyers de marché plus élevés

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



Les loyers des baux en cours évoluent plus lentement que ceux appliqués lors d'une relocation, car leur révision est encadrée par l'Indice de Référence des Loyer (IRL). Ainsi, un locataire entré récemment paiera un loyer supérieur à celui d'un locataire installé depuis plus d'un an dans le même logement.

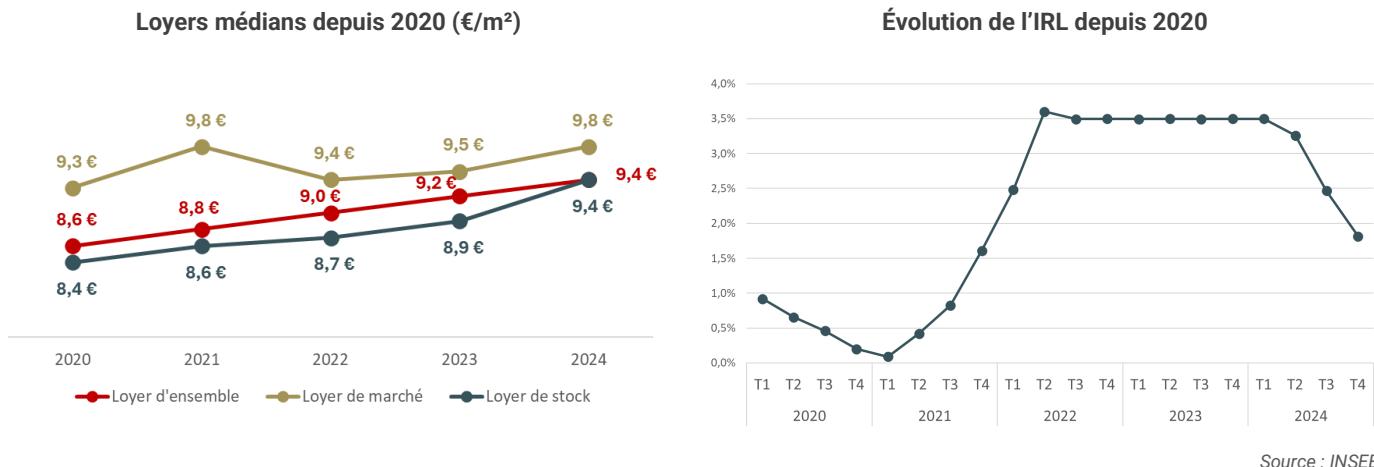
Les loyers médians au mètre carré connaissent une légère hausse dans l'agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Tous logements confondus, un locataire ayant emménagé après le 1^{er} janvier 2024 paiera 0.4 €/m² de plus qu'un occupant installé avant cette date. Cette augmentation est particulièrement marquée pour les appartements.

Les petites typologies (T1 et T2), peu représentées sur le territoire (21% du parc locatif privé), restent très recherchées par les locataires, majoritairement constitués de ménages d'une à deux personnes.

Source : Observatoire Local des Loyer de Vendée / ADILE 85

Évolution des loyers

En complément du traitement de l'évolution des loyers réalisé par l'ANIL sur la période 2023-2024 (p.10), une rétrospective sur les cinq dernières années est également proposée. Ces résultats doivent toutefois être interprétés avec prudence, l'indicateur restant sensible aux effets de structure : d'une collecte à l'autre, la composition de l'échantillon peut varier (par exemple, une proportion plus importante de petits logements ou moins de maisons), ce qui peut influer sur les niveaux médians de loyers au mètre carré.



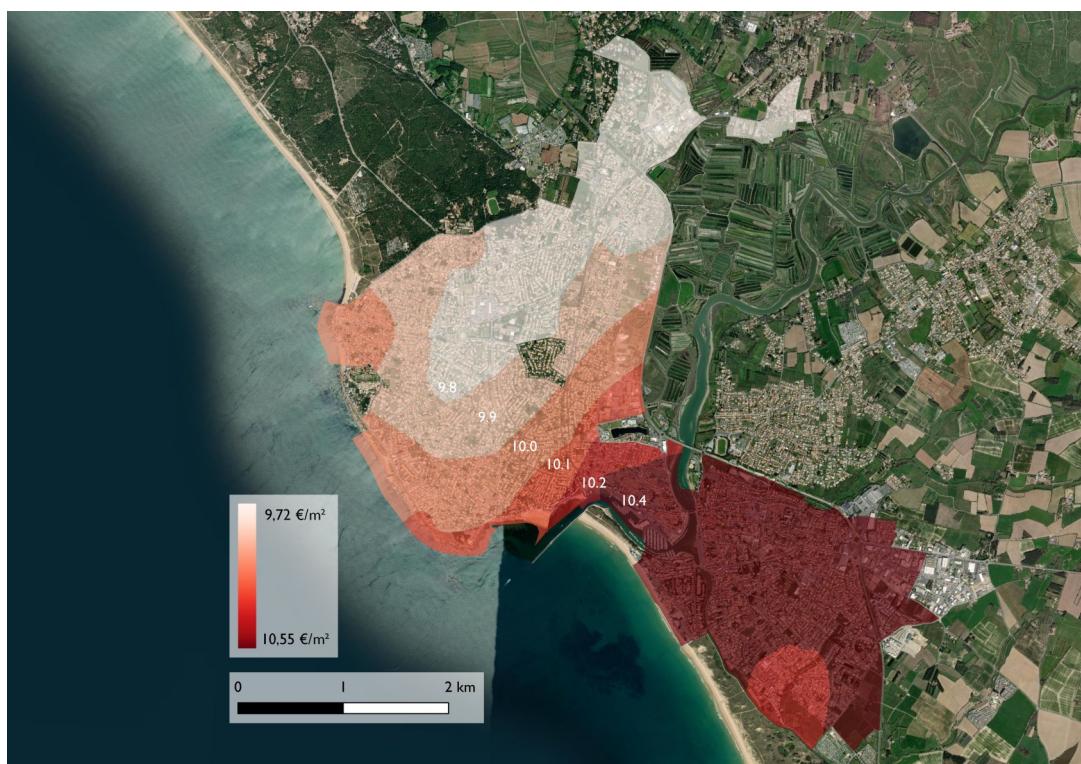
Source : INSEE

En 2024, le loyer médian de l'agglomération du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est supérieur à celui observé en 2022 (+0.2 €/m²), lequel était déjà en hausse par rapport à 2020 (9.0 €/m² contre 8.6 €/m²). Cette progression continue s'explique notamment par le contexte inflationniste, marqué par un Indice de Référence des Loyers (IRL) ayant atteint en 2022 son niveau le plus élevé depuis sa création en 2006.

L'écart avec les loyers de marché s'est ainsi resserré, passant de 1.2 €/m² en 2021 à 0.4 €/m² en 2024 – soit le plus faible écart observé parmi les quatre territoires couverts par l'Observatoire Local des Loyers de Vendée.

Zoom sur les villes de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et de Saint-Hilaire-de-Riez

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



Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée | ADILE 85

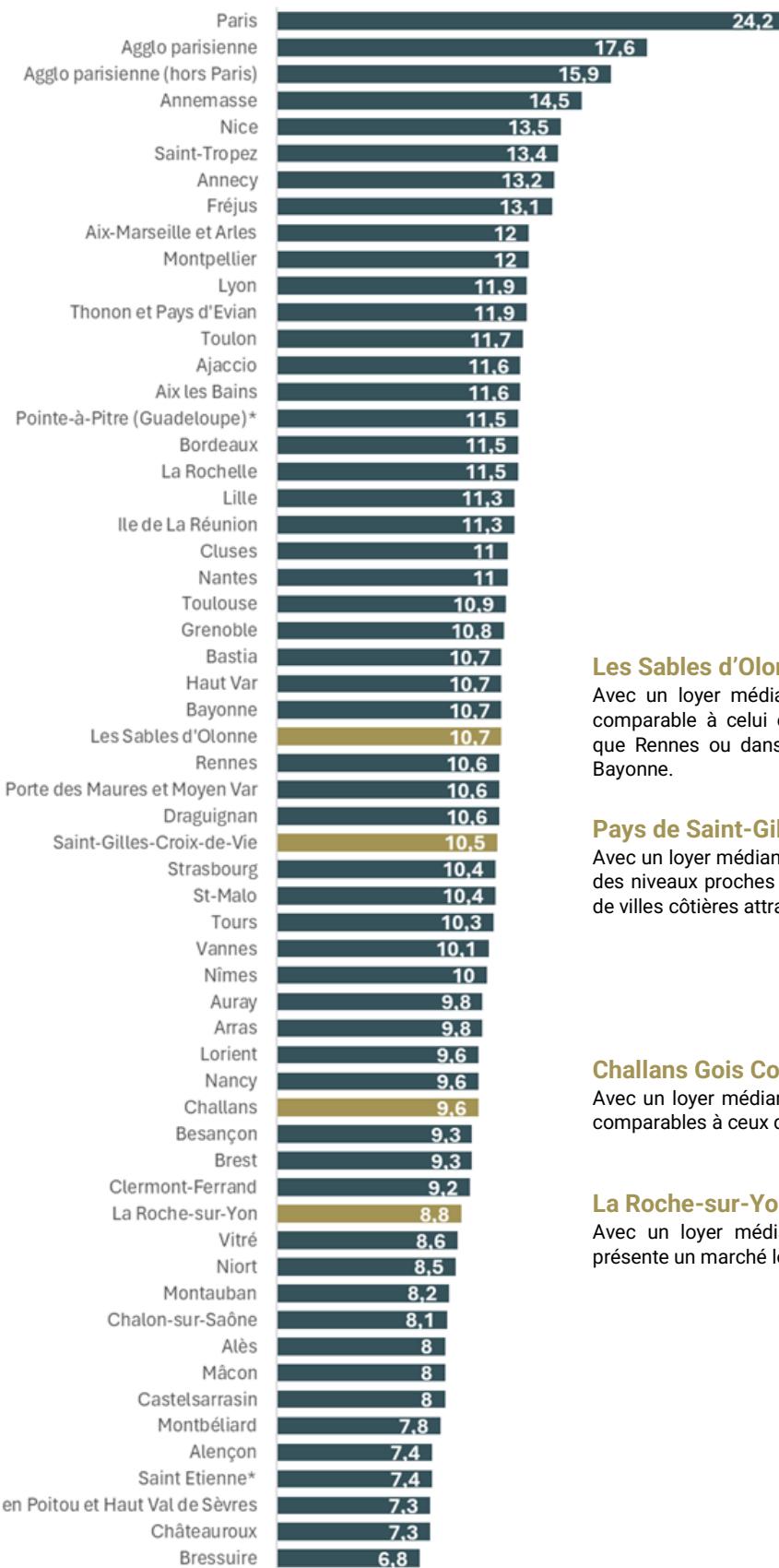
Traitements complémentaires - méthode Stewart - 939 références



LES RESULTATS 2024 - FRANCE

Le positionnement de la Vendée dans le réseau des OLL

Niveau de loyers médians des appartements de 3 pièces par agglomération



* Résultats 2023

Source : Données OLL – traitement ANIL

ANNEXES - Tableaux récapitulatifs

La Roche-sur-Yon Agglomération

	Nombre d'enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyer €/m ²		
				Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	411	360 €	26 m ²	11,9	13,7
	Appt. T2	1 000	460 €	44 m ²	9,4	10,5
	Appt. T3	568	591 €	67 m ²	7,9	8,8
	Appt. T4 et +	98	670 €	92 m ²	6,7	7,2
	Maison T1 à T3	242	580 €	63 m ²	7,7	9,3
	Maison T4	256	747 €	93 m ²	7,1	8,2
	Maison T5 et +	116	850 €	116 m ²	6,9	7,6
	Avant 1946	293	560 €	69 m ²	7,3	8,8
	1946-1970	209	580 €	72 m ²	6,9	8,2
	1971-1190	337	532 €	74 m ²	7,2	8,0
	1991-2005	702	492 €	61 m ²	8,2	9,8
	Après 2005	1 150	591 €	65 m ²	8,7	9,8
	Stable	1 706	557 €	68 m ²	7,5	8,9
	Mobile	985	560 €	65 m ²	8,5	9,8
				Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85		

Les Sables d'Olonne Agglomération

	Nombre d'enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyer €/m ²		
				Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	94	400 €	27 m ²	13,4	15,0
	Appt. T2	567	531 €	43 m ²	11,5	12,3
	Appt. T3	434	677 €	64 m ²	9,9	10,7
	Appt. T4 et +	69	850 €	90 m ²	8,3	9,9
	Maison T1 à T3	178	650 €	62 m ²	9,4	10,1
	Maison T4	219	880 €	92 m ²	9,1	9,9
	Maison T5 et +	50	1 175 €	116 m ²	8,6	9,9
	Avant 1946	103	630 €	64 m ²	9,5	10,4
	1946-1970	130	705 €	78 m ²	9,1	10,6
	1971-1190	264	650 €	59 m ²	9,9	12,1
	1991-2005	180	725 €	72 m ²	9,5	10,8
	Après 2005	934	705 €	69 m ²	9,8	10,6
	Stable	1 151	682 €	68 m ²	9,5	10,6
	Mobile	460	700 €	66 m ²	10,0	11,5
				Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85		

Challans Gois Communauté

		Loyer €/m ²				
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	81	381 €	30 m ²	11,8	13,5
	Appt. T2	362	472 €	44 m ²	9,9	10,9
	Appt. T3	204	605 €	65 m ²	8,9	9,6
	Appt. T4 et +	29				10,3
	Maison T1 à T3	596	621 €	65 m ²	8,6	9,5
	Maison T4	419	737 €	89 m ²	7,8	8,4
	Maison T5 et +	72	792 €	112 m ²	6,3	7,1
	Avant 1946	179	563 €	65 m ²	8,1	9,5
	1946-1970	161	599 €	73 m ²	7,1	8,5
	1971-1190	305	622 €	73 m ²	7,9	8,7
	1991-2005	450	645 €	73 m ²	7,9	9,1
	Après 2005	668	718 €	77 m ²	8,4	9,4
	Stable	1 324	635 €	75 m ²	7,9	8,9
	Mobile	439	641 €	70 m ²	8,6	9,6

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85

Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération

		Loyer €/m ²				
	Nombre d'enquêtes	Loyer médian	Surface moyenne	Loyer bas	Loyer médian	Loyer haut
	Appt. T1	66	415 €	27 m ²	13,1	15,2
	Appt. T2	226	511 €	43 m ²	10,1	11,7
	Appt. T3	163	631 €	61 m ²	9,8	10,5
	Appt. T4 et +	19				11,4
	Maison T1 à T3	487	621 €	65 m ²	8,4	9,6
	Maison T4 et +	373	802 €	95 m ²	7,7	8,7
	Avant 1946	82	580 €	63 m ²	8,1	10,2
	1946-1970	114	669 €	78 m ²	7,3	9,3
	1971-1190	246	650 €	72 m ²	8,3	9,4
	1991-2005	285	680 €	74 m ²	8,0	9,3
	Après 2005	607	730 €	77 m ²	8,7	9,7
	Stable	1 014	669 €	73 m ²	8,4	9,4
	Mobile	320	700 €	77 m ²	8,3	11,4

Source : Observatoire Local des Loyers de Vendée / ADILE 85



33 rue de l'Atlantique - 85000 La Roche-sur-Yon

02 51 44 78 78 - contact@adil85.org