

# Études 2024 du réseau des ADIL

---



Mai 2025

---

Réseau ANIL-ADIL

anil & adil

# Sommaire

|                                                                                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE</b>                                                                      | <b>2</b> |
| <b>INTRODUCTION</b>                                                                  | <b>5</b> |
| <b>ÉTUDES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT</b>                                        | <b>1</b> |
| <b>ÉTUDES GÉNÉRALES</b>                                                              | <b>1</b> |
| ADIL de l'Indre                                                                      | 1        |
| — L'observatoire de l'habitat                                                        | 1        |
| ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir                                                     | 1        |
| — Portrait de territoire d'Eure-et-Loir                                              | 1        |
| — Portrait de territoire du Loiret                                                   | 2        |
| ADIL de Maine-et-Loire                                                               | 2        |
| — Portrait de l'habitat 2024 de Mauges communauté                                    | 2        |
| — Portrait de l'habitat 2024 de Saumur Val de Loire                                  | 2        |
| — Tableau de bord de l'habitat du Maine-et-Loire                                     | 2        |
| ADIL du Morbihan                                                                     | 2        |
| — Les marchés de l'habitat en Morbihan en 2023                                       | 2        |
| — Tableau de bord annuel des indicateurs 2024                                        | 3        |
| ADIL du Haut-Rhin                                                                    | 3        |
| — Tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin                                     | 3        |
| ADIL des Deux-Sèvres                                                                 | 3        |
| — Le logement en Deux-Sèvres                                                         | 3        |
| ADIL de la Vendée                                                                    | 3        |
| — Portrait chiffré du logement                                                       | 3        |
| — Les marchés de l'habitat                                                           | 3        |
| ADIL du Val-de-Marne                                                                 | 4        |
| — Caractéristiques et évolutions du marché immobilier en Val-de-Marne                | 4        |
| <b>CONJONCTURE DES MARCHES IMMOBILIERS LOCAUX</b>                                    | <b>5</b> |
| ADIL de l'Allier                                                                     | 5        |
| — Note thématique sur les transactions immobilières                                  | 5        |
| — Note thématique sur la construction de logements neufs                             | 5        |
| ADIL de l'Indre                                                                      | 5        |
| — Observatoire du marché immobilier de l'Indre                                       | 5        |
| ADIL de Maine-et-Loire                                                               | 5        |
| — Le prix des logements en Maine-et-Loire et la capacité à accéder                   | 5        |
| — Le parc locatif privé de Maine-et-Loire                                            | 5        |
| ADIL du Morbihan                                                                     | 6        |
| — L'offre et la commercialisation des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2022 | 6        |
| — L'offre et la commercialisation des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2023 | 6        |
| ADIL de Paris                                                                        | 6        |
| — Congé du bailleur : évolutions et caractéristiques en période pré Jeux Olympiques  | 6        |
| ADIL du Val-de-Marne                                                                 | 6        |
| — La note de conjoncture du marché Val-de-Marnais                                    | 6        |
| <b>DEMANDES ET BESOINS LOCAUX EN LOGEMENT</b>                                        | <b>7</b> |
| ADIL de l'Allier                                                                     | 7        |
| — Les nouvelles données du recensement de la population 2021 dans l'Allier           | 7        |
| <b>FOCUS SUR UN SEGMENT D'OFFRE</b>                                                  | <b>8</b> |
| <b>FOCUS SUR LE PARC VACANT</b>                                                      | <b>8</b> |
| ADIL du Doubs                                                                        | 8        |
| — La vacance dans le parc locatif du Doubs                                           | 8        |
| ADIL de l'Indre                                                                      | 8        |
| — Observatoire du logement locatif de l'Indre                                        | 8        |

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ADIL de l'Orne                                                                                            | 8         |
| — La vacance : données de cadrage et chiffres clés sur le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon   | 8         |
| <b>FOCUS SUR LE PARC COMMUNAL</b>                                                                         | <b>9</b>  |
| ADIL de l'Indre                                                                                           | 9         |
| — Étude sur le parc locatif communal de l'Indre                                                           | 9         |
| <b>FOCUS SUR LE PARC A DESTINATION TOURISTIQUE</b>                                                        | <b>9</b>  |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                 | 9         |
| — La prise en compte du phénomène des meublés tourisme au sein d'Arles Crau Camargue Montagnette          | 9         |
| ADIL du Haut-Rhin                                                                                         | 9         |
| — Le développement des meublés en tourisme : quels impacts sur les marchés locaux du logement en Alsace ? | 9         |
| <b>FOCUS SUR LES COPROPRIETES</b>                                                                         | <b>10</b> |
| ADIL de l'Ain                                                                                             | 10        |
| — Les copropriétés andinoises                                                                             | 10        |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                 | 10        |
| — L'observatoire des charges de copropriété – Métropole Aix-Marseille-Provence – Premiers résultats       | 10        |

## ANALYSE DES MARCHES LOCATIFS 11

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS</b>                                                                          | <b>11</b> |
| ADIL des Alpes-Maritimes                                                                                            | 11        |
| — Connaître le marché locatif du parc privé – Niveaux des loyers 2022                                               | 11        |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                           | 11        |
| — Les loyers du parc privé : Métropole Aix-Marseille-Provence et Arles Crau Camargue Montagnette                    | 11        |
| ADIL de la Charente-Maritime                                                                                        | 12        |
| — Observatoire des loyers de La Rochelle – Résultats 2023                                                           | 12        |
| ADIL du Doubs                                                                                                       | 12        |
| — Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Besançon et de Montbéliard                           | 12        |
| ADIL du Gard                                                                                                        | 12        |
| — Les loyers du parc privé au 1er janvier 2023 du territoire d'Alès Agglomération                                   | 12        |
| ADIL de l'Hérault                                                                                                   | 12        |
| — Les loyers dans le parc locatif privé en 2023 – Montpellier Méditerranée Métropole et Sète Agglopôle Méditerranée | 12        |
| ADIL de l'Ille-et-Vilaine                                                                                           | 12        |
| — Les loyers du parc privé 2023 de Rennes Métropole, de Vitré Communauté et de Saint-Malo Agglomération             | 12        |
| ADIL de l'Indre                                                                                                     | 13        |
| — Les loyers du parc privé de Châteauroux Métropole au 1er janvier 2024                                             | 13        |
| ADIL du Nord et du Pas-de-Calais                                                                                    | 13        |
| — Les loyers du parc privé de la Métropole Européenne de Lille en 2023                                              | 13        |
| ADIL de l'Orne                                                                                                      | 13        |
| — Observatoire local des loyers privés et publics sur la Communauté Urbaine d'Alençon                               | 13        |
| ADIL de la Saône-et-Loire                                                                                           | 13        |
| — Les loyers du parc privé 2023 de Mâconnais-Beaujolais Agglomération et du Grand Chalon                            | 13        |
| ADIL de la Savoie                                                                                                   | 13        |
| — Les niveaux de loyers du parc privé en 2023 dans l'agglomération du Grand Lac                                     | 13        |
| ADIL de la Haute-Savoie                                                                                             | 14        |
| — Les loyers du parc privé en Haute-Savoie en 2023                                                                  | 14        |
| ADIL du Var                                                                                                         | 14        |
| — Le parc locatif privé du Var en 2023                                                                              | 14        |
| ADIL de la Vendée                                                                                                   | 14        |
| — Le marché locatif du parc privé                                                                                   | 14        |
| ADIL de l'Île de la Réunion                                                                                         | 14        |
| — Observatoire des loyers privés à La Réunion – 2023                                                                | 14        |
| <b>LES AUTRES DEMARCHES D'OBSERVATION DU PARC LOCATIF PRIVE</b>                                                     | <b>15</b> |
| ADIL de la Côte-d'Or                                                                                                | 15        |
| — Etude des loyers en Côte-d'Or                                                                                     | 15        |
| ADIL du Doubs                                                                                                       | 15        |
| — Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté – Situation au 01/01/2023             | 15        |

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ADIL du Haut-Rhin                                                                                                | 15        |
| — Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2023                                                              | 15        |
| ADIL du Var                                                                                                      | 15        |
| — Les critères déterminants des loyers dans le Var                                                               | 15        |
| <b>COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS SOCIAUX ET PRIVES</b>                                                        | <b>16</b> |
| ADIL de l'Allier                                                                                                 | 16        |
| — Les parcs locatifs de l'Allier                                                                                 | 16        |
| ADIL du Var                                                                                                      | 16        |
| — Les loyers du parc privé et du parc social dans le Var à partir des résultats de 2022                          | 16        |
| <b>DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL</b>                                                  | <b>17</b> |
| ADIL de l'Ain                                                                                                    | 17        |
| — Cahier départemental de l'habitat n°9 : Les demandes et les attributions de logements sociaux en 2023          | 17        |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                        | 17        |
| — L'offre et la demande locative sociale au sein d'Arles Crau Camargue Montagnette                               | 17        |
| ADIL du Morbihan                                                                                                 | 17        |
| — L'offre et la demande de logement social en Morbihan                                                           | 17        |
| <b>AMELIORATION DE L'HABITAT</b>                                                                                 | <b>18</b> |
| <b>RENOVATION ENERGETIQUE</b>                                                                                    | <b>18</b> |
| ADIL des Alpes-Maritimes                                                                                         | 18        |
| — L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes                    | 18        |
| <b>ACCES ET DIFFICULTES LIEES AU LOGEMENT</b>                                                                    | <b>19</b> |
| <b>ACCESSION A LA PROPRIETE</b>                                                                                  | <b>19</b> |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                        | 19        |
| — L'accession immobilière au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence                                         | 19        |
| ADIL de Corse – Antenne d'Ajaccio                                                                                | 19        |
| — Accession à la propriété sur la CAPA                                                                           | 19        |
| ADIL de la Haute-Garonne                                                                                         | 20        |
| — Bilan des émissions du PTZ en Haute-Garonne en 2022                                                            | 20        |
| ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir                                                                                 | 20        |
| — Bilan des émissions du PTZ dans le Loiret                                                                      | 20        |
| ADIL de la Moselle                                                                                               | 20        |
| — Bilan de la distribution du Prêt 0% en 2023 – PTZ                                                              | 20        |
| ADIL de la Savoie                                                                                                | 20        |
| — Le Prêt à taux zéro en Savoie : bilan 2023 et évolutions                                                       | 20        |
| ADIL des Deux-Sèvres                                                                                             | 20        |
| — Bilan des émissions du PTZ en 2023                                                                             | 20        |
| ADIL de l'Île de La Réunion                                                                                      | 21        |
| — Le bilan des émissions de Prêt à taux zéro à La Réunion                                                        | 21        |
| <b>HABITAT INDIGNE ET NON-DECENT</b>                                                                             | <b>22</b> |
| ADIL de la Haute-Garonne                                                                                         | 22        |
| — La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne – Suivi de situations dans le parc privé locatif toulousain | 22        |
| <b>PUBLICS SPECIFIQUES (SENIORS, JEUNES...)</b>                                                                  | <b>23</b> |
| ADIL de l'Ain                                                                                                    | 23        |
| — Les familles monoparentales                                                                                    | 23        |
| ADIL des Alpes-Maritimes                                                                                         | 23        |
| — L'offre de logements destinés aux étudiants dans les Alpes-Maritimes : se comparer pour mieux se connaître     | 23        |
| ADIL des Bouches-du-Rhône                                                                                        | 23        |
| — Le profil de la population d'Arles Crau Camargue Montagnette : zoom sur le vieillissement de la population     | 23        |

# Introduction

Dans le cadre de leur mission en matière d'observation, les ADIL publient différentes études sur le logement, leur occupation et les marchés de l'habitat à l'échelle intercommunale, départementale, voire régionale. Ces études peuvent s'inscrire dans des partenariats avec des collectivités locales, des professionnels de l'immobilier, ou d'autres acteurs du logement au niveau local. Elles peuvent également participer à un dispositif national (comme en matière de loyers) ou intervenir en continuité avec une mission de l'ADIL (animation du PDALHPD, action renforcée en matière de prévention des expulsions, etc.).

Ces travaux réguliers sont fondés sur les données statistiques disponibles localement, sur des enquêtes auprès des promoteurs ou des agents immobiliers, mais aussi sur des outils d'observation mis en place par les ADIL elles-mêmes ou encore sur les données collectées lors des consultations qu'elles délivrent. Ils peuvent être enrichis d'une approche qualitative alimentée par les contacts quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente ici 82 études parmi celles publiées par les ADIL en 2024. Ces publications portent sur cinq thématiques : l'étude générale et conjoncturelle des marchés locaux de l'habitat, l'analyse de segments d'offre spécifiques, les marchés locatifs privés et sociaux, l'amélioration de l'habitat et enfin, l'accès et les difficultés liées au logement.

---

# Études des marchés locaux de l'habitat

Chaque année, les ADIL participent à la production de connaissances sur les marchés locaux de l'habitat, notamment dans le cadre de leur activité d'Observatoires de l'habitat. A travers une observation fine des dynamiques territoriales, ces études éclairent des transformations en cours et constituent un socle précieux pour les acteurs de l'habitat et des politiques publiques.

Parmi les études publiées en 2024, 20 dressent ainsi un portrait général des marchés locaux de l'habitat, en lien avec diverses thématiques liées au logement et aux caractéristiques socio-démographiques de la population. Par ailleurs, neuf autres études portent plus spécifiquement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Une autre étude s'est intéressée plus particulièrement aux demandes et besoins locaux en logement.

En 2024, plusieurs ADIL mettent en évidence un contexte de crise prolongée du logement, qui se caractérise par le repli de transactions immobilières traduisant une fragilisation de la demande, notamment pour les primo-accédants. Aux échelles infra-départementales s'observent également des disparités territoriales entre des zones centrales tendues ou des espaces périphériques en déclin. Face aux multiples tensions examinées par les ADIL, certaines formulent des recommandations concrètes visant une meilleure adaptation des politiques locales de l'habitat aux enjeux étudiés.



## Études générales

### ADIL de l'Indre

#### — L'observatoire de l'habitat

Septembre 2024

Depuis 1999, l'Observatoire de l'habitat du département de l'Indre suit l'évolution du marché du logement en lien avec son environnement économique et social. Cette 25<sup>ème</sup> édition met en lumière un contexte de crise prolongée qui se caractérise notamment par le recul de la construction neuve, la baisse des aides aux rénovations énergétiques, le resserrement de l'offre locative sociale, malgré un maintien de l'accession à la propriété dans l'ancien. L'étude présente également un atlas intercommunal actualisé éclairant les disparités territoriales.

### ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir

#### — Portrait de territoire d'Eure-et-Loir

Avril 2024

Dans un portrait de territoire consacré au territoire eurélien, l'ADIL analyse l'offre et la demande en logement à l'échelle intercommunale et des principales villes du département, à partir d'indicateurs clés. La publication souligne les contrastes entre les EPCI les plus proches de l'Île-de-France, plus dynamiques, notamment en matière de construction neuve, et ceux de l'Ouest du département, plus fortement touchés par la décroissance démographique et la vacance résidentielle.

## — Portrait de territoire du Loiret

*Août 2024*

Dans ce deuxième portrait de territoire, l'ADIL mobilise les mêmes méthodes en s'intéressant au département du Loiret. L'étude des différentes données permet de relever une croissance démographique inégale au sein du territoire, soulevant des questions relatives à l'adéquation de l'offre de logement face au vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages et la vacance résidentielle.

## ADIL de Maine-et-Loire

### — Portrait de l'habitat 2024 de Mauges communauté

*Juin 2024*

Dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat et du foncier et du suivi du Programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération, l'ADIL de Maine-et-Loire présente la troisième édition d'un portrait du territoire de Mauges Communauté. Cette publication dresse un état des lieux complet, en s'intéressant à la fois à la construction de logement, aux ventes immobilières, au parc locatif privé, à l'adéquation des logements aux besoins et revenus des ménages ainsi qu'à la demande locative sociale au sein de l'intercommunalité.

### — Portrait de l'habitat 2024 de Saumur Val de Loire

*Décembre 2024*

Dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat et du foncier, l'ADIL de Maine-et-Loire consacre une nouvelle édition du portrait de l'habitat de l'intercommunalité Saumur Val de Loire au bilan du Programme local de l'habitat (PLH) du territoire. Les indicateurs présentés aident à évaluer les effets de l'action publique et d'en guider ses interventions en matière d'habitat.

### — Tableau de bord de l'habitat du Maine-et-Loire

*Avril 2024*

Dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat du Maine-et-Loire, l'ADIL, le Département et l'Etat ont élaboré un tableau de bord, dont l'objectif est de mettre en évidence l'évolution d'indicateurs de suivi des politiques publiques du logement durant la première moitié du Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PDHH). Ce bilan à mi-parcours fait suite à trois rencontres organisées en 2023 et 2024 avec des EPCI du territoire.

En septembre 2024, le même tableau de bord a été décliné à l'échelle de chaque intercommunalité :

- Anjou Bleu Communauté (1) ;
- Anjou Loir et Sarthe (2) ;
- Baugeois Vallée (3) ;
- Cholet Agglomération (4) ;
- Loire Layon Aubance (5) ;
- Mauges Communauté (6) ;
- Vallées du Haut-Anjou (7).



## ADIL du Morbihan

### — Les marchés de l'habitat en Morbihan en 2023

*Septembre 2024*

L'ADIL du Morbihan propose une analyse complète du marché de l'habitat du département. Elle examine tout d'abord le secteur de la construction neuve, en mettant en lumière les tendances du marché ainsi que son évolution. Elle s'intéresse ensuite à l'accession aidée à la propriété, avec un bilan des primo-accédants bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ), en analysant la répartition géographique des PTZ, les caractéristiques des opérations financées et le profil des ménages emprunteurs. L'étude dresse également un panorama des ventes sur le marché de l'ancien, en étudiant

les typologies des biens, les prix, ainsi que les profils des ménages acquéreurs. Dans cette édition, un focus particulier est consacré aux ventes de terrains à bâtir en 2023, en introduction à l'étude annuelle.

## — Tableau de bord annuel des indicateurs 2024

*Septembre 2024*

Le tableau de bord annuel de l'Observatoire de l'Habitat est un outil synthétique qui présente une série d'indicateurs de contexte sur neuf grandes thématiques : démographie, emploi, ménages, emménagés récents, habitat (général), parc locatif social, demande locative sociale, parc locatif privé, données de marché. Utilisant diverses sources de données, les tableaux sont réalisés à l'échelle du Morbihan, et sont complétés par des cartographies à l'échelle communale.

## ADIL du Haut-Rhin

## — Tableau de bord de l'habitat dans le Haut-Rhin

*Décembre 2024*

Le tableau de bord de l'habitat de l'ADIL du Haut-Rhin dresse chaque année un état des lieux de la conjoncture Habitat / Logement à l'échelle des EPCI du département autour des thèmes suivants : démographie et emploi, structure et dynamique de l'offre en logements, parc locatif social, amélioration du parc privé, logement des ménages les plus fragiles, aide à l'accession (prêt à taux zéro), niveaux de loyers dans le parc privé et bilan des dispositifs habitats. L'ensemble des informations est actualisé avec les dernières données disponibles.

## ADIL des Deux-Sèvres

## — Le logement en Deux-Sèvres

*Mars 2024*

L'ADIL des Deux-Sèvres propose dans cette étude une lecture fine des dynamiques territoriales en matière d'emploi, de socio-démographie et d'habitat. Elle adopte notamment une approche croisant lieux de vie et lieux de travail, en intégrant un focus sur les déplacements des habitants. La publication soulève un ensemble d'enjeux comme l'adaptation des logements face aux évolutions de la population ou les difficultés croissantes d'accès à la propriété pour les ménages modestes.

## ADIL de la Vendée

## — Portrait chiffré du logement

*Avril 2024*

Cette étude prend la forme d'un atlas départemental, qui permet d'établir un rapport complet sur les évolutions démographiques, le parc de logements, les parcs locatifs sociaux et privés, ainsi que sur les chiffres clés des marchés locaux de l'habitat, à travers l'étude des terrains à bâtir, de la construction neuve, des ventes dans l'existant et de l'accès à la propriété.

## — Les marchés de l'habitat

*Novembre 2024*

L'ADILE de la Vendée dresse un portrait des différents marchés de l'habitat vendéens et leurs évolutions récentes. Cette note de conjoncture présente ainsi les données les plus récentes au niveau du département notamment sur la production et vente de lots aménagés (et diffus pour les ventes), la construction neuve, les transactions dans le marché de l'existant et les Prêts à taux zéro (PTZ).

## ADIL du Val-de-Marne

### — Caractéristiques et évolutions du marché immobilier en Val-de-Marne

*Juin 2024*

L'ADIL du Val-de-Marne analyse dans cette publication les principales évolutions du marché immobilier départemental, marquées par une crise du logement qui tend à s'intensifier depuis 2017. L'étude met en avant l'évolution de la structure sociale du territoire, avec une accélération de la gentrification dans certaines communes du département. La forte hausse des prix, couplée à la dégradation des conditions d'accès au crédit, accentue les inégalités d'accès au logement, qu'il s'agisse du parc locatif aussi bien que de l'accession à la propriété. L'ADIL souligne également les répercussions directes de cette conjoncture sur les finances départementales, fortement dépendantes de recettes fiscales sensibles au volume des transactions.

## Conjoncture des marchés immobiliers locaux

### ADIL de l'Allier

#### — Note thématique sur les transactions immobilières

*Avril 2024*

Dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du Département, l'ADIL de l'Allier réalise cette note qui interroge dans cette publication les dynamiques de transactions immobilières, les montants des acquisitions d'habitations et de terrains à bâtir dans le territoire. Elle met en avant une tendance à la baisse des transactions onéreuses de logements, qui s'observe également à l'échelle nationale. Elle s'intéresse également aux disparités locales entre les intercommunalités, certaines se distinguant par des indices de transaction plus faibles ou des prix plus élevés.

#### — Note thématique sur la construction de logements neufs

*Octobre 2024*

A nouveau, dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du Département, l'ADIL de l'Allier dédie une note à la construction de logements neufs dans le territoire. En lien avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans le cadre de la loi Climat et résilience, la note renseigne la baisse importante d'Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), principalement au profit de l'habitat. Elle revient également sur la baisse de nombre de logements autorisés à la construction, bien que le nombre de logements en chantier soit le plus élevé de la dernière décennie. Cependant, l'étude met en lumière les inégalités entre les intercommunalités en matière de construction neuve.

### ADIL de l'Indre

#### — Observatoire du marché immobilier de l'Indre

*Juillet 2024*

L'ADIL de l'Indre analyse les résultats du millésime avril 2024 des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations immobilières et dresse un bilan du marché immobilier du département, dans le contexte d'une baisse généralisée des ventes. Malgré un recul significatif des transactions, observé à la fois dans l'individuel et le collectif, les prix restent relativement stables bien que fortement inégaux au sein du territoire. La hausse des taux d'intérêt qui se poursuit depuis 2022 participe à l'accélération de la dynamique de repli du marché indrois.

### ADIL de Maine-et-Loire

#### — Le prix des logements en Maine-et-Loire et la capacité à accéder

*Juin 2024*

L'ADIL du Maine-et-Loire propose une lecture approfondie des évolutions récentes du marché immobilier au sein d'Angers et du département, s'intéressant aux prix de vente des logements et interrogeant la capacité à accéder des ménages selon leur revenu. Elle met en avant un infléchissement des prix après plusieurs années de hausse continue, notamment avec un recul du prix médian des maisons. D'autre part, elle note un ralentissement des transactions immobilières et une fragilisation de la demande, particulièrement pour les primo-accédants qui se voient de plus en plus exclus du marché. Le document insiste sur le retournement du modèle d'accession observé depuis les années 1990, avec un allongement des durées de prêt, un effort d'épargne accru, mais une solvabilité des ménages mise à mal par la remontée des taux. Face à ces constats, l'étude met en avant un ensemble de problématiques et des recommandations à l'égard des pouvoirs publics pour accompagner ces évolutions.

#### — Le parc locatif privé de Maine-et-Loire

*Juillet 2024*

L'ADIL du Maine-et-Loire analyse le marché du parc locatif privé du Maine-et-Loire, marqué par une forte progression des logements meublés et une tension croissante sur l'offre disponible. Le parc locatif privé, principalement concentré à Angers, joue un rôle déterminant pour les jeunes ménages et les personnes seules. Pour autant, l'ADIL observe une baisse du taux de rotation, une inadéquation de

l'offre et des contraintes d'accèsion à la propriété. Le développement de locations meublées, souvent de petite taille et occupées par des ménages précaires, est expliquée autant par la transformation du bâti existant que par un régime fiscal avantageux, en faisant une stratégie d'investissement de plus en plus répandue.

## ADIL du Morbihan

### — L'offre et la commercialisation des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2022

Janvier 2024

Cette étude résulte d'un travail d'enquête mené tout au long de l'année auprès des lotisseurs publics et privés, à partir de la liste des permis d'aménager. Elle offre un aperçu détaillé du marché des terrains à bâtir en 2022, en abordant des aspects tels que le volume de production, les surfaces, les prix de vente, les caractéristiques des acquéreurs et le stock disponible. Ces éléments aident à mieux appréhender les évolutions à long terme ainsi que les tendances récentes du marché.

### — L'offre et la commercialisation des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en 2023

Décembre 2024

Dans le cadre de son partenariat avec les collectivités locales et les professionnels aménageurs lotisseurs, l'ADIL présente un aperçu de l'état du marché des terrains à bâtir en 2023. Une enquête a également été menée auprès de 14 lotisseurs afin de mieux comprendre leur perception du marché, d'identifier les difficultés rencontrées et d'anticiper les tendances à venir. Cette démarche enrichit l'analyse globale et apporte un éclairage sur les dynamiques du secteur.

## ADIL de Paris

### — Congé du bailleur : évolutions et caractéristiques en période pré Jeux Olympiques

Juillet 2024

Après une première étude en 2022, l'ADIL de Paris s'intéresse à nouveau à la thématique des congés des bailleurs, dans un contexte inédit marqué à la fois par une restriction du parc locatif depuis plusieurs années et par les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. La publication se fonde sur les données de consultations de l'ADIL, et comporte un focus sur une ligne téléphonique récemment mise en œuvre pour faciliter et élargir la possibilité d'examen juridique des congés bailleurs dans des délais rapides.

## ADIL du Val-de-Marne

### — La note de conjoncture du marché Val-de-Marnais

Novembre 2024

Dans cette 35ème note de conjoncture, l'ADIL du Val-de-Marne présente et analyse l'évolution des marchés immobiliers départementaux, dans le neuf et l'ancien, à partir de diverses sources de données. Elle met en lumière une nette contraction du marché immobilier en lien avec la dégradation des situations économiques et les difficultés d'accès au crédit, qui pèsent sur la solvabilité des ménages et freine l'accès à la propriété. L'étude souligne néanmoins la diversité du marché immobilier local, avec des disparités importantes entre communes. Face à une demande qui reste soutenue et une offre en recul, les tensions persistent. Les perspectives pour 2024 demeurent incertaines, dans un contexte de ralentissement des mises en vente et de hausse du stock de logements disponibles.

## Demandes et besoins locaux en logement

### ADIL de l'Allier

#### — Les nouvelles données du recensement de la population 2021 dans l'Allier



Janvier 2024

L'ADIL de l'Allier publie annuellement une note démographique permettant de suivre l'évolution de la population du territoire départemental, aux échelles intercommunales et communales, à partir des données de recensement de la population de l'INSEE. Cette édition documente la baisse démographique observée dans le département, avec un déclin expliqué par un solde naturel négatif qui n'est pas compensé par un solde migratoire pourtant positif. Cette dynamique démographique représente l'une des plus faibles de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Seule la communauté d'agglomération Vichy Communauté affiche une croissance démographique grâce à une attractivité résidentielle compensant la faible natalité. Enfin, la publication s'attache à observer les dynamiques démographiques au sein des différentes intercommunalités de l'Allier.

## Focus sur un segment d'offre

Certaines ADIL ont consacré des études à l'analyse spécifique de segments précis du parc de logements local : les logements vacants (trois études dédiées), le logement communal (une étude), le parc à vocation touristique (deux études publiées) et les copropriétés (deux études réalisées). Ces éclairages complémentaires révèlent des dynamiques et enjeux particuliers à l'échelle des territoires observés.



### Focus sur le parc vacant

#### ADIL du Doubs

##### — La vacance dans le parc locatif du Doubs

*Septembre 2024*

La connaissance du fonctionnement des marchés immobiliers est essentielle pour évaluer les politiques locales du logement. Elle repose notamment sur la vacance commerciale, indicateur clé de l'état du marché locatif et de l'habitat en général, sensible aux facteurs économiques et socio-démographiques. Depuis 2009, l'Observatoire départemental de l'habitat du Doubs suit et évalue le phénomène de la vacance locative pour analyser son impact sur le marché immobilier. Cette analyse repose sur des enquêtes annuelles, réalisées à partir de données recueillies auprès des professionnels de l'immobilier et des bailleurs publics.

#### ADIL de l'Indre

##### — Observatoire du logement locatif de l'Indre

*Décembre 2024*

L'ADIL restitue les tendances du marché locatif d'après la dernière enquête sur la vacance réalisée fin 2024 auprès des professionnels de l'immobilier et des bailleurs publics. L'enquête révèle un marché locatif privé sous tension, avec un taux de vacance très bas et une offre de grands logements devenue insuffisante. Le marché évolue sous l'effet de multiples facteurs : contraintes liées aux passoires thermiques, développement des meublés touristiques, inflation et taux d'intérêt élevés. Dans le parc social, la vacance poursuit son recul, en particulier dans l'agglomération de Châteauroux, alors que la production neuve reste faible face à une demande croissante.

#### ADIL de l'Orne

##### — La vacance : données de cadrage et chiffres clés sur le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon

*Mars 2024*

L'ADIL de l'Orne consacre une étude à la vacance sur le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon, présentant données de cadrages et chiffres clés. Entre 2019 et 2020, la tendance haussière de la vacance observée les années précédentes s'est inversée, notamment en raison du recul de la vacance dans le parc social. De manière générale, la vacance touche plus fortement le parc collectif et les petites surfaces, indépendamment de la date de construction du bien. Les maisons sont moins concernées par le phénomène, exceptée pour celles construites avant 1946 ou après 1991.

## Focus sur le parc communal

### ADIL de l'Indre

#### — Étude sur le parc locatif communal de l'Indre

*Novembre 2024*

Cette étude de l'ADIL de l'Indre, réalisée avec le concours de toutes les communes et intercommunalités détenant des logements locatifs, a été financée par la Direction Départementale des Territoires dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat soutenu par le Département de l'Indre. La plupart des communes de l'Indre comptant dans leur patrimoine des logements locatifs communaux, l'état des lieux réalisé en 2023-2024 permet d'en préciser le positionnement. Composé de 1 163 logements répartis dans 23 communes du département, ce segment du parc constitue une offre spécifique et complémentaire au parc locatif privé détenu par les particuliers, ainsi qu'une alternative au parc social dont la production de nouveaux logements est concentrée dans les centres urbains.

## Focus sur le parc à destination touristique

### ADIL des Bouches-du-Rhône

#### — La prise en compte du phénomène des meublés tourisme au sein d'Arles Crau Camargue Montagnette

*Juin 2024*

L'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) constitue une destination touristique prisée, particulièrement dans certaines communes, dont le succès est corrélé à la forte croissance du nombre de locations de courte durée, type Airbnb. Ces locations semblent cependant participer aux difficultés des habitants de l'agglomération de s'y loger et représentent une concurrence au secteur de l'hôtellerie selon les situations. C'est ainsi que se pose, à Arles en particulier, la difficulté de maintenir le parc de logements à destination des habitants permanents, tout en développant l'offre touristique.

Au regard de ce contexte et dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat du Programme local de l'habitat d'ACCM, l'ADIL 13 établit une photographie de l'offre de meublés de tourisme au sein d'ACCM, afin de saisir dans quelle mesure cette offre impacte le parc de logements à destination des habitants permanents.

### ADIL du Haut-Rhin

#### — Le développement des meublés en tourisme : quels impacts sur les marchés locaux du logement en Alsace ?

*Juillet 2024*

L'ADIL du Haut-Rhin présente un état des lieux des locations touristiques en Alsace, plus particulièrement celles des plateformes Airbnb et VRBO, et analyse leur impact sur le marché du logement. L'étude met ainsi en lumière une forte augmentation du nombre de meublés de tourisme, suscitant l'inquiétude des élus dans un contexte de tension accrue sur le marché du logement. Ces tensions, liées à la hausse des taux d'intérêt, freinent l'accession à la propriété et participe à la baisse de la rotation dans le parc locatif, particulièrement dans les territoires où les meublés touristiques sont nombreux.

## Focus sur les copropriétés

### ADIL de l'Ain

#### — Les copropriétés andinoises

*Janvier 2024*

Dans cette publication, l'ADIL de l'Ain dresse un état des lieux des copropriétés au sein du département, en mobilisant les bases de données Coproff et le Registre national des copropriétés (RNC). Elle quantifie le nombre de copropriétés du territoire, distinguant celles immatriculées au RNC de celles identifiées dans les fichiers fonciers. Enrichie par des indicateurs clés, l'étude caractérise les copropriétés selon leur taille, leur statut d'occupation, leur performance énergétique, mais aussi selon leur niveau d'impayés, leur positionnement sur le marché immobilier ou encore leur exposition à la vacance. Ce premier recensement a amorcé un cycle d'études autour de cette thématique : à l'été 2024, une note d'opportunité sur la VOC a été réalisée, suivie d'une déclinaison locale à l'échelle d'un EPCI à l'automne 2024.

### ADIL des Bouches-du-Rhône

#### — L'observatoire des charges de copropriété – Métropole Aix-Marseille-Provence – Premiers résultats

*Septembre 2024*

Mis en place par l'ADIL des Bouches du Rhône avec la participation de ses partenaires, l'Observatoire des charges de copropriétés permet d'analyser les principaux postes de charge constituant le budget d'une copropriété, préoccupation majeure des acteurs publics. L'Observatoire se fonde sur une très bonne connaissance du contenu des annexes comptables élaborées pour l'approbation annuelle des comptes, et une expertise technique pour transformer l'information en observation statistique. Cette étude présente ainsi les premiers résultats pour la ville de Marseille.

## Analyse des marchés locatifs

Au total, 31 études font état du marché locatif, privé ou social, dans des territoires à une échelle allant de la commune au département.

Parmi ces études, 22 d'entre elles s'inscrivent dans le cadre des travaux menés en 2023 par les ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL), conformément à une méthodologie commune de recueil et de traitement de données. Quatre autres publications d'ADIL traitent des loyers privés en s'appuyant sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location. En 2024, l'analyse des marchés locatifs repose également sur la comparaison des loyers entre les parcs sociaux et privés, à laquelle deux études ont été consacrées. Dans le cadre de la préparation de politiques locales de l'habitat relatives à l'habitat locatif social (PLH, CIA, besoins ponctuels par exemple en matière de politiques des loyers...), trois études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social.



### Les observatoires locaux des loyers

L'ensemble des résultats détaillés des études produits par les Observatoires locaux des loyers est disponible sur : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org).

### ADIL des Alpes-Maritimes

#### — Connaître le marché locatif du parc privé – Niveaux des loyers 2022

*Avril 2024*

L'ADIL des Alpes-Maritimes présente dans cette publication les éléments à retenir du marché locatif maraîpin en 2022, notamment les niveaux de loyers et leurs déterminants, aux différentes échelles départementales, métropolitaines, intercommunales et sectorielles. Constituée de plus de 1 800 niveaux de loyers, cette étude annuelle constitue un référentiel reconnu utile à l'amélioration du fonctionnement du marché départemental.

### ADIL des Bouches-du-Rhône

#### — Les loyers du parc privé : Métropole Aix-Marseille-Provence et Arles Crau Camargue Montagnette

*Juin 2024*

Dans le cadre de sa mission d'observation des loyers du parc privé, l'ADIL des Bouches-du-Rhône recueille des données représentatives du parc locatif grâce au concours de ces partenaires. Cette étude produite à partir de données collectées en 2023 permet de saisir les niveaux des loyers par zone de prix à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille (1) et de la Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargue Montagnette (2).

## ADIL de la Charente-Maritime

### — Observatoire des loyers de La Rochelle – Résultats 2023

Novembre 2024

Membre du réseau national des OLL depuis 2015, l'Observatoire local des loyers de La Rochelle présente les résultats de sa collecte 2023. Les niveaux de loyers sont calculés à l'échelle des dix communes composant la zone tendue de La Rochelle ainsi qu'à une échelle plus fine selon trois zones :

- l'hyper-centre de La Rochelle, les Minimes et la Genette ;
- les quartiers périphériques de La Rochelle ;
- les neuf autres communes de la zone tendue.

## ADIL du Doubs

### — Loyers et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Besançon et de Montbéliard 1 2

Juin et juillet 2024

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé auprès des bailleurs institutionnels, des administrateurs de biens de même qu'auprès de particuliers, bailleurs privés ou locataires. Les données ainsi recueillies sont représentatives du parc locatif de Besançon (1) et de Montbéliard (2) (type de logement, nombre de pièces, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, époque de construction de l'immeuble, localisation...). L'enquête s'appuie principalement sur un réseau de professionnels de l'immobilier et sur un panel de logements en gestion directe.

## ADIL du Gard

### — Les loyers du parc privé au 1er janvier 2023 du territoire d'Alès Agglomération

Janvier 2024

L'Observatoire local des loyers du Gard analyse les niveaux et l'évolution des loyers du parc privé du territoire d'Alès Agglomération au 1er janvier 2023. Cette étude, menée selon une méthodologie rigoureuse et harmonisée au niveau national, repose sur la collecte de données auprès de 18 professionnels de l'immobilier et sur l'observation de 2 022 logements, soit 13 % du parc locatif privé loué vide. Le territoire est structuré en deux zones d'analyse : la ville d'Alès et le reste de l'intercommunalité. L'enquête examine les niveaux de loyers en fonction de plusieurs critères comme la typologie des logements, la dispersion des loyers et les écarts entre le parc locatif privé et social.

## ADIL de l'Hérault

### — Les loyers dans le parc locatif privé en 2023 – Montpellier Méditerranée Métropole et Sète Agglopôle Méditerranée 1 2

Mars 2024

L'Observatoire local des loyers de l'Hérault fait partie depuis 2013 du réseau national des Observatoires locaux des loyers. Cette publication étudie la situation du marché locatif privé sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (1) et celui de Sète Agglopôle Méditerranée (2) : l'évolution du parc et son occupation, les niveaux de loyers pratiqués, ainsi que la dynamique du marché à travers de deux indicateurs : les évolutions de loyers et les délais de relocation. Les résultats sont établis à partir d'un échantillon de 21 543 logements collectés en 2023, soit 26 % du parc locatif privé loué vide pour Montpellier Méditerranée Métropole et d'un échantillon de 3 362 logements, soit 21 % du parc locatif privé loué vide pour Sète Agglopôle Méditerranée.

## ADIL de l'Ille-et-Vilaine

### — Les loyers du parc privé 2023 de Rennes Métropole, de Vitré Communauté et de Saint-Malo Agglomération 1 2 3

Août 2024

L'Observatoire local des loyers d'Ille-et-Vilaine est membre depuis 2013 du réseau national des Observatoires locaux des loyers. Cette publication restitue les résultats 2023 de l'Observatoire local des

loyers d'Ille-et-Vilaine à l'échelle de Rennes Métropole (1), de Vitré Communauté (2) et de Saint-Malo Agglomération (3). Les statistiques produites sont destinées à informer les multiples acteurs du domaine de l'habitat ainsi que le grand public. Elles constituent un outil d'aide à la décision pour les élus et étayent les choix en matière de politique locale de l'habitat.

## ADIL de l'Indre

### — Les loyers du parc privé de Châteauroux Métropole au 1er janvier 2024

*Octobre 2024*

L'ADIL de l'Indre publie les loyers du parc privé au 1<sup>er</sup> janvier 2024 sur le territoire de Châteauroux Métropole. Cette enquête apporte sa contribution au réseau national des Observatoires locaux des loyers (OLL) permettant notamment à l'ADIL de traiter les données selon une méthode validée par un comité scientifique composé d'experts indépendants et de communiquer des résultats homogènes utiles au suivi régulier et aux comparaisons territoriales.

## ADIL du Nord et du Pas-de-Calais

### — Les loyers du parc privé de la Métropole Européenne de Lille en 2023

*Novembre 2024*

L'Observatoire local des loyers de l'Agglomération Lilloise, porté par l'ADIL du Nord et du Pas-de-Calais, étudie les niveaux de loyers du parc privé loué vide depuis plus de neuf ans. Cette étude apporte un éclairage sur le parc locatif privé de la Métropole Européenne de Lille en 2023. Les résultats présentés dans cette publication exposent les tendances principales à travers des indicateurs mais également la dispersion des loyers (quartiles et déciles) selon les différentes caractéristiques des biens, telles que l'époque de construction, leur typologie ou encore leur localisation.

## ADIL de l'Orne

### — Observatoire local des loyers privés et publics sur la Communauté Urbaine d'Alençon

*Avril 2024*

L'ADIL de l'Orne publie pour la neuvième année consécutive les résultats de son Observatoire local des loyers et délivre ainsi le niveau des loyers du parc locatif sur le périmètre de la communauté urbaine d'Alençon.

## ADIL de la Saône-et-Loire

### — Les loyers du parc privé 2023 de Mâconnais-Beaujolais Agglomération et du Grand Chalon

*Avril 2024*

Résumé de la publication L'ADIL de la Saône-et-Loire présente les résultats de la collecte 2023 de l'Observatoire local des loyers pour les territoires de Mâconnais-Beaujolais Agglomération (1) et du Grand Chalon (2). Ces résultats sont accompagnés de données de cadrage, les tendances d'évolution des loyers dans les villes-centres du réseau des OLL et par une comparaison des loyers des parcs privé et social des deux agglomérations en 2022.

## ADIL de la Savoie

### — Les niveaux de loyers du parc privé en 2023 dans l'agglomération du Grand Lac

*Août 2024*

L'Observatoire local des loyers de Grand Lac (agglomération d'Aix-les-Bains) a été mis en place en 2022 afin de disposer d'informations transparentes, fiables et représentatives des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé du territoire. Cette publication présente les résultats de la 2<sup>ème</sup> année de collecte et les met en perspective avec les principales actualités juridiques liées aux rapports locatifs. Une synthèse en 4 pages est également proposée.

## ADIL de la Haute-Savoie

### — Les loyers du parc privé en Haute-Savoie en 2023

Juin 2024

L'Observatoire local des loyers de la Haute-Savoie diffuse pour sa 2<sup>ème</sup> année les résultats du parc locatif privé au 1<sup>er</sup> janvier 2023 des trois unités urbaines du département : Annecy, Annemasse et Thonon-les-Bains. La Haute-Savoie est marquée par une forte tension en raison de sa proximité avec la Suisse et en particulier le canton de Genève. Cela occasionne de fait d'importants impacts sur les dynamiques d'emploi et de logement dans le département. Ainsi, ces résultats permettent d'avoir un aperçu de la situation du marché locatif privé loué vide dans les zones tendues du département.

## ADIL du Var

### — Le parc locatif privé du Var en 2023

Mars 2024

L'ADIL du Var présente son rapport annuel sur les loyers du parc locatif varois au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Pour la première fois, l'enquête a couvert l'ensemble du Var, incluant les territoires du Haut-Var et du Golfe de Saint-Tropez. Grâce à l'implication des partenaires locaux et nationaux (Clameur, FONCIA, FNAIM notamment), plus de 28 000 références de loyer ont été collectées, soit un cinquième du parc locatif privé du département.

## ADIL de la Vendée

### — Le marché locatif du parc privé

Décembre 2024

L'ADILE de Vendée publie depuis 2016 les résultats de l'Observatoire local des loyers et délivre ainsi le niveau des loyers du parc locatif sur quatre territoires : La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne Agglomération, Challans-Gois Communauté, Pays de Saint-Gilles-Croix de Vie Agglomération. La collecte 2023 représente 24 % du parc locatif privé.

## ADIL de l'Île de la Réunion

### — Observatoire des loyers privés à La Réunion – 2023

Mars 2024

Depuis 2013, l'Observatoire des loyers privés de La Réunion est porté par l'ADIL et l'Agence d'urbanisme de La Réunion (AGORAH). Il étudie les loyers des parcs privés dans quatre des cinq EPCI du territoire. Cette publication présente les résultats pour les années 2022 et 2023, et propose également des focus thématiques, comme la solvabilité des ménages et des éclairages juridiques et fiscaux.

## Les autres démarches d'observation du parc locatif privé

### ADIL de la Côte-d'Or

#### — Etude des loyers en Côte-d'Or

Juin 2024

En collaboration avec le Conseil départemental, l'ADIL de Côte-d'Or propose une nouvelle étude consacrée aux loyers par typologie de biens sur le parc privé. Cette étude a été réalisée avec les données déclaratives communiquées par les consultants de l'ADIL de la Côte-d'Or.

### ADIL du Doubs

#### — Niveaux et évolution des loyers dans le parc locatif privé de Franche-Comté – Situation au 01/01/2023

Août 2024

L'ADIL mène depuis plus de dix ans une observation visant à améliorer la connaissance des niveaux de loyers dans le parc privé loué vide de la région Franche-Comté. La publication annuelle des résultats permet, au-delà de la simple quantification des niveaux de loyers selon différents critères, d'estimer l'évolution des loyers sur la base d'un panel de près de 50 000 logements. L'ADIL du Doubs a réalisé cette enquête grâce à la collaboration de la FNAIM et d'un nombre important de professionnels de l'immobilier locatif de Franche-Comté, de la Caf du Doubs et de la DREAL de Bourgogne-Franche-Comté.

### ADIL du Haut-Rhin

#### — Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2023

Mai 2024

Avec la collaboration de nombreux acteurs publics et privés, l'ADIL 68 a mis en place depuis 2007 une démarche visant à améliorer la connaissance du marché et des loyers du parc locatif privé dans le Haut-Rhin. L'étude annuelle qui en résulte s'appuie ainsi sur un très large partenariat (FNAIM 68, syndicats de propriétaires...) et est réalisée en collaboration avec l'Agence d'urbanisme de la région mulhousienne (AURM). Elle permet aux professionnels de disposer d'un outil de référence commun à l'échelle du département. Cette étude présente les résultats de l'observatoire des loyers pour les baux signés en 2023.

### ADIL du Var

#### — Les critères déterminants des loyers dans le Var

Octobre 2024

Résumé de la publication L'ADIL du Var, en partenariat avec le Laboratoire d'Économie Appliquée au Développement (LEAD) de l'Université de Toulon, présente une étude novatrice sur les dynamiques du marché locatif privé varois. Basée sur le modèle des prix hédoniques, elle plonge au cœur des déterminants des loyers afin de mieux comprendre les facteurs qui façonnent la valeur des biens locatifs dans le Var. Cette première approche permet de décrypter les influences multiples, à la fois internes (caractéristiques du bien) et externes (localisation, environnement), sur les prix des loyers. L'originalité de cette démarche est de quantifier leur effet et de les classer par ordre d'importance.

## Comparaison des loyers des parcs sociaux et privés

### ADIL de l'Allier

#### — Les parcs locatifs de l'Allier

*Octobre 2024*

Dans le cadre de l'Observatoire départemental de l'habitat, animé par l'ADIL de l'Allier, cette étude participe à la connaissance des parcs locatifs du territoire permettant, in fine, de déterminer dans quelle mesure le parc privé peut répondre à une vocation sociale. La publication analyse ainsi la complémentarité des parcs locatifs privés et sociaux dans le maillage territorial, la répartition des emménagés récents, et les loyers de marchés des deux parcs. L'étude met ainsi en avant la forte pression sur la demande de logements sociaux dans le département, expliquée par un déséquilibre entre une offre sociale insuffisante et l'accroissement de la demande. Le parc privé joue un rôle social de substitution dans ces zones, bien que son accessibilité reste inégale selon la taille des logements et le niveau des loyers.

### ADIL du Var

#### — Les loyers du parc privé et du parc social dans le Var à partir des résultats de 2022

*Février 2024*

L'ADIL du Var consacre une première étude à la comparaison des loyers entre le secteur locatif privé et le parc social varois, à l'échelle du département et des différentes intercommunalités. Elle confirme l'écart important entre les loyers des deux parcs, étant près du simple au double, d'autant plus pour les logements les plus proches du littoral. Elle met à jour le fort déficit d'offre, dans des prix situés entre 7 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup>. Ce sont en effet plusieurs milliers de logements entre offre sociale et offre privée.

## Demandes et attributions des demandes de logement social

### ADIL de l'Ain

#### — Cahier départemental de l'habitat n°9 : Les demandes et les attributions de logements sociaux en 2023

Juin 2024

Dans le cadre sa mission d'Observatoire local de l'habitat, l'ADIL de l'Ain consacre un nouveau Cahier départemental à l'analyse des dynamiques aindinoises liées demandes et attributions de logements sociaux en 2023. À partir de la base SNE, l'étude quantifie et cartographie la tension à l'échelle des EPCI et des communes tout en mesurant le délai moyen de la demande dans le parc social. La seconde partie de l'étude propose d'appréhender le profil de la demande, son évolution ainsi que son niveau de tension. Une entrée par les motifs de la demande et des biens recherchés a affiné l'analyse des spécificités de la demande et les complexités pour y répondre. Enfin, l'étude du volume et des caractéristiques de l'offre récemment produite rapportée à la structure de la demande, a permis de confronter l'adéquation entre l'offre et les besoins du territoire.

### ADIL des Bouches-du-Rhône

#### — L'offre et la demande locative sociale au sein d'Arles Crau Camargue Montagnette

Septembre 2024

Dans le cadre de son second Programme local pour l'habitat (PLH), la Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) a sollicité l'ADIL des Bouches-du-Rhône pour l'observation de l'habitat de son territoire. L'analyse de l'offre locative sociale, et la mise en regard de l'offre et de la demande locative sociale, paraît essentielle sur le territoire d'ACCM, notamment compte tenu du contexte territorial actuel marqué par des projets de rénovation urbaine au sein de plusieurs quartiers d'habitat social. L'étude portant sur le champ du logement social à l'échelle d'ACCM se propose d'analyser plus finement l'offre locative sociale, la demande et les attributions.

### ADIL du Morbihan

#### — L'offre et la demande de logement social en Morbihan

Mai 2024

Dans cette publication, l'ADIL du Morbihan examine les dynamiques de l'offre de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et de la demande au 1<sup>er</sup> janvier 2024 dans le département du Morbihan. Elle vise à analyser les caractéristiques du parc locatif social, l'augmentation continue de la demande pour ces logements, ainsi que les difficultés rencontrées pour y répondre. L'étude propose également un focus comparant les loyers du parc social et du parc privé selon les typologies de logements. Elle évalue en parallèle l'accessibilité des logements dans ces deux parcs pour des ménages à faibles revenus, notamment ceux dont les ressources correspondent à un ou deux SMIC, mettant en lumière les difficultés d'accès au parc privé pour les familles monoparentales.

## Amélioration de l'habitat

Dans le prolongement de l'information aux particuliers sur l'amélioration de l'habitat, une étude cherche à améliorer la connaissance en lien avec la mise en œuvre de la rénovation énergétique et ses effets locaux.



### Rénovation énergétique

#### ADIL des Alpes-Maritimes

##### — L'incidence de l'étiquette énergétique sur les ventes de logements dans les Alpes-Maritimes



Juillet 2024

Dans le cadre de l'évolution réglementaire du critère de décence énergétique, l'ADIL des Alpes-Maritimes interroge les effets des mesures adossées au DPE sur le volume des ventes de logements dans le département. L'étude traite également la question de la répartition de ces ventes au sein du territoire maralpin, les typologies de logement vendus, et l'incidence observée sur les prix au cours de la période 2021-2023.

## Accès et difficultés liées au logement

Douze études portent sur l'accès et les difficultés liées au logement. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions.

Les ADIL informent notamment les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêt, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Huit études publiées en 2023 s'intéressent essentiellement à l'accession sociale et à la distribution du PTZ.

En matière d'habitat indigne et non-décent, les ADIL informent, accompagnent et orientent leurs consultants vers les dispositifs adaptés. Elles peuvent également appuyer les collectivités dans le repérage et le traitement de ces situations, participant à la production de connaissances sur la thématique. En 2024, une étude a ainsi été consacrée au sujet.

Enfin, trois autres publications ont pour sujet d'étude les difficultés de publics spécifiques, notamment les seniors ou les étudiants.



### Accession à la propriété

#### ADIL des Bouches-du-Rhône

##### — L'accession immobilière au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Décembre 2024

Le suivi des transactions immobilières au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence met en lumière les dynamiques d'achats au vu des récentes évolutions immobilières (augmentation des prix, hausse des taux d'intérêt...). Cette publication analyse ainsi les principaux indicateurs relatifs aux ventes réalisées : typologie des biens vendus, prix des transactions, portrait des acheteurs et des vendeurs, zoom sur les biens vendus en VEFA... Elle est complétée par une observation des principaux indicateurs relatifs au PTZ afin d'en mesurer la portée sur les différents territoires et de mieux connaître les publics parvenant à accéder à la propriété.

#### ADIL de Corse – Antenne d'Ajaccio

##### — Accession à la propriété sur la CAPA

Juin 2024

A la demande de la Communauté d'agglomération du Pays ajaccien (CAPA), l'antenne de Corse de l'ADIL d'Ajaccio étudie l'accession à la propriété au sein du territoire afin d'identifier les difficultés associées et de proposer des solutions pérennes pour y répondre. Depuis la crise sanitaire, la tension sur le marché immobilier s'est fortement accentuée en raison d'une forte demande faisant face à une raréfaction de l'offre. La hausse récente des taux d'intérêt a entraîné la chute de la capacité d'emprunt des ménages et un ralentissement des ventes, sans toutefois que les prix ne baissent. Dans un territoire attractif où les prix sont relativement élevés, l'accession à la propriété devient hors de portée pour de nombreux ménages, particulièrement les primo-accédants. La tension est renforcée par un marché locatif peu fluide, marqué par la faiblesse de l'offre, une hausse des loyers et une rotation limitée. Les profils d'accédants se diversifient peu : ils résident le plus souvent déjà sur le territoire, tandis que les acquéreurs extérieurs restent minoritaires, sauf dans l'immobilier neuf à vocation locative.

## ADIL de la Haute-Garonne

### — Bilan des émissions du PTZ en Haute-Garonne en 2022

*Avril 2024*

L'ADIL de la Haute-Garonne publie une note sur la mobilisation des Prêts à taux zéro (PTZ) au sein du département en 2022. La publication présente des chiffres clés sur le volume de PTZ émis sur le territoire, son évolution depuis 2016, sa répartition géographique, ainsi que les principales caractéristiques des opérations et profils des emprunteurs. Elle observe ainsi une dynamique globalement en repli, avec une baisse du nombre de PTZ, malgré un maintien de son attractivité dans certains territoires, particulièrement dans la métropole toulousaine et sa couronne périurbaine. Le PTZ demeure majoritairement mobilisé pour des maisons individuelles neuves, un segment fortement concerné par la réforme de 2024 qui recentre le dispositif sur l'habitat collectif en zone tendue et sur l'ancien avec travaux en zone détendue. Les disparités territoriales pourraient s'accroître avec cette évolution réglementaire, remettant en question la capacité du PTZ à solvabiliser les projets des primo-accédants dans certaines zones rurales.

## ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir

### — Bilan des émissions du PTZ dans le Loiret

*Août 2024*

A partir des données liées aux émissions de Prêts à taux zéro (PTZ) en 2023, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir met en avant une baisse maquée des prêts accordés depuis 2018 dans le Loiret, dans un contexte national de déclin. Cette diminution s'explique notamment par la hausse des taux d'intérêt et du coût des opérations. Les montants médians des projets, en particulier dans le neuf, continue de s'accroître.

## ADIL de la Moselle

### — Bilan de la distribution du Prêt 0% en 2023 – PTZ

*Novembre 2024*

Dans un contexte de recul du PTZ au sein du territoire, ce bilan de l'ADIL de la Moselle met en lumière la forte baisse des prêts dans le neuf individuel, liée à la hausse des coûts de construction et à la réorientation du dispositif. L'analyse territoriale par EPCI révèle de fortes disparités de volumes et de montants médians, souvent plus élevés que ceux observés dans le Grand Est et en France, notamment pour les logements individuels. L'étude souligne aussi la diversité des profils d'opérations selon les territoires.

## ADIL de la Savoie

### — Le Prêt à taux zéro en Savoie : bilan 2023 et évolutions

*Août 2024*

L'ADIL de la Savoie dresse un bilan de la primo-accession accompagnée d'un Prêt à taux zéro émis au sein du département en 2023 et propose une analyse de l'évolution des projets et des publics bénéficiaires depuis 2018. En forte baisse, en lien avec le contexte de durcissement de l'accès au crédit, le dispositif reste principalement mobilisé pour l'achat dans le neuf, mais s'étend progressivement à d'autres formes d'accès aidée (logement social, BRS). Les prêts se concentrent dans les zones urbaines les plus tendues, tandis que les montants d'acquisition et les apports personnels requis restent élevés, traduisant une accession de plus en plus sélective. La publication présente également les évolutions du dispositif à partir de 2024 avec des exemples, et un focus sur le nouveau zonage ABC.

## ADIL des Deux-Sèvres

### — Bilan des émissions du PTZ en 2023

*Mai 2024*

Le bilan 2023 des Prêts à taux zéro (PTZ) dans les Deux-Sèvres fait état d'une baisse des émissions par rapport à 2022 au sein du département, plus forte en proportion qu'aux échelles régionales et

nationales. Les opérations financées concernent principalement de l'habitat individuel ancien, avec des montants médians et des revenus d'acquéreurs variables selon les EPCI.

## ADIL de l'Île de La Réunion

### — Le bilan des émissions de Prêt à taux zéro à La Réunion

*Juillet 2024*

Cette publication de l'ADIL de l'Île de La Réunion présente les chiffres clés des Prêts à taux zéro (PTZ) émis au sein du département en 2023. Ce bilan est l'occasion d'observer et de communiquer sur les primo-accédants. Les apprentissages liés à cette publication annuelle des données transmises par l'ANIL permettent notamment de contextualiser les changements à venir dans l'acquisition d'un bien liés aux réformes du PTZ. La publication dresse également les profils des acheteurs, en comparaison des données nationales.

## Habitat indigne et non-décent

### ADIL de la Haute-Garonne

#### — La lutte contre l'habitat indigne en Haute-Garonne – Suivi de situations dans le parc privé locatif toulousain

*Avril 2024*

Soutenue par la Fondation Abbé Pierre, l'ADIL 31 a réalisé une étude sur l'habitat indigne dans le parc privé locatif toulousain. À partir de données issues de procédures administratives prescrivant un hébergement ou un relogement, et sur la base d'un échantillon de 58 situations, l'ADIL 31 a cherché à caractériser le parc de logements indigne à Toulouse, ses occupants, ses bailleurs, ainsi que le devenir du bien à l'issue de la procédure. Ces constats ont permis d'engager un travail partenarial local aux côtés de l'Agence régionale de la Fondation Abbé Pierre pour réfléchir collectivement à des préconisations en faveur d'une politique plus efficace de lutte contre l'habitat indigne.

## Publics spécifiques (seniors, jeunes...)

### ADIL de l'Ain

#### — Les familles monoparentales

Décembre 2024

Dans un contexte de restructuration des dynamiques familiales, notamment avec l'augmentation des séparations et des divorces, l'Observatoire départemental de l'habitat aindinois décrit situation des familles monoparentales à partir de différentes bases de données (INSEE, SNE, PTZ, Datacaf, Histologe et celles fournies par le SIAO 01). L'étude observe une augmentation de ce type de ménages au sein du département, en mettant en lumière les variations de leur répartition locale et leur évolution au fil des années. L'analyse de profils socio-démographiques a permis d'appréhender finement les problématiques auxquelles sont confrontées ces familles : des revenus plus faibles, une exposition plus grande au temps partiel, un accès limité à la propriété voire au logement. L'étude a également soulevé le problème de l'accessibilité de l'offre dans certains territoires, soulignant une pression financière accrue pour le logement et, pour certaines familles, une exposition à des situations de mal-logement.

### ADIL des Alpes-Maritimes

#### — L'offre de logements destinés aux étudiants dans les Alpes-Maritimes : se comparer pour mieux se connaître

Avril 2024

Depuis 2019, l'ADIL des Alpes-Maritimes assure la maîtrise d'œuvre de l'Observatoire territorial et partenarial du logement des étudiants des Alpes-Maritimes (OTLE 06). Dans le département, le nombre d'étudiants pour une place de logement dédiée s'élève à 5,1. Cette cinquième publication mobilise les données des 21 OTLE, dans le but de montrer la spécificité du contexte maralpin et de le situer par rapport aux autres territoires accueillant une offre d'enseignement supérieur.

### ADIL des Bouches-du-Rhône

#### — Le profil de la population d'Arles Crau Camargue Montagnette : zoom sur le vieillissement de la population

Mois années

L'accélération du vieillissement de la population, observée à l'échelle nationale, amène l'ADIL des Bouches-du-Rhône dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Programme local de l'habitat (PLH) à interroger la problématique au sein de l'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM). Elle examine notamment les leviers à disposition des collectivités pour agir en matière d'habitat. L'étude propose une photographie du vieillissement au sein d'ACCM, en s'intéressant aux disparités territoriales du phénomène et à ses effets en termes de besoins en habitat. L'ADIL met également en exergue la question de la prise en compte du vieillissement dans le parc social, notamment dans la construction de logements adaptés aux seniors.

[www.anil.org](http://www.anil.org)  
[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)  
Retrouvez-nous sur  
les réseaux sociaux :

