Observatoire de l'habitat et du foncier

Eléments d'analyse des loyers du parc privé du Grand Avignon

juin 2025

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

Objectifs

- Alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier du Grand Avignon

- Créer une base de données afin de caractériser l'offre locative de longue durée dans toutes les communes du Grand Avignon

- Constituer une première base pour nourrir des réflexions sur l'opportunité d'un observatoire des loyers

Collecte de données

645 annonces relevées sur les 16 communes du Grand Avignon

- 28 annonces de courte durée (liées au festival en juillet)
- 617 annonces de longue durée, dont 140 indiquées pour 10 mois (bail mobilité)

14 jours de collecte (du 5 au 20 juin 2025)

3 sites internet étudiés

leboncoin

SeLoger

bien'ici

Collecte de données

Saisie manuelle pour chaque annonce sur une base Excel, référençant les informations suivantes lorsqu'elles sont disponibles :

Localisation
- Code INSEE
- Nom de la commune
- EPCI

Annonce
- Site internet
- Date de publication de l'annonce
- Titre de l'annonce
- Agence ou particulier

Programme
- Nom du programme
- Quartier

Loyer
- Loyer hors charges
- Loyer charges comprises

Type de logement
- Type de logement
- Typologie
- Nombre de m²
- Meublé ou non
- Copropriété ou non
- Usage

Extérieur
- Qualification
- Nombre de m²

Informations en +
- DPE
- Place de stationnement ?
- Date de construction
- Commentaires

Traitement des doublons

Certaines annonces peuvent être mises en ligne sur plusieurs sites Internet.

Pour identifier ces « doublons » et fiabiliser les analyses, les solutions suivantes ont été mises en œuvre, dans la mesure du possible :

- Comparaison des images des annonces ;
- Comparaison des caractéristiques des annonces et des noms des agences immobilières.

Une densité d'annoncées très variable selon les communes

LIBGEO	Parc locatif privé (2021)	Relevé max d'annonce	Nombre d'annonces relevées	Nombre d'annonces en ligne	nb d'annonces en ligne pour 100 logts locatifs privés
Avignon	16 380	% du parc	404	620	3,8%
Villeneuve-lès-Avignon	1 644	exhaustif	41	41	2,5%
Le Pontet	1 875	exhaustif	39	39	2,1%
Les Angles	1 135	exhaustif	36	36	3,2%
Roquemaure	662	exhaustif	31	31	4,7%
Morières-lès-Avignon	745	exhaustif	21	21	2,8%
Rochefort-du-Gard	427	exhaustif	17	17	4,0%
Entraigues-sur-la-Sorgue	827	exhaustif	11	11	1,3%
Saint-Saturnin-lès-Avignon	460	exhaustif	11	11	2,4%
Vedène	1 200	exhaustif	11	11	0,9%
Caumont-sur-Durance	502	exhaustif	9	9	1,8%
Pujaut	327	exhaustif	7	7	2,1%
Saze	218	exhaustif	3	3	1,4%
Velleron	285	exhaustif	2	2	0,7%
Jonquerettes	125	exhaustif	1	1	0,8%
Sauveterre	190	exhaustif	1	1	0,5%
TOTAL	**27 004**		**645**	**861**	**3,2%**

Une analyse portant sur 645 annonces, dont :

- **28 de courte durée** (location saisonnière)
- **617 annonces de longue durée**, dont baux mobilités

Avignon concentre :

- **72% des annonces en ligne** recensées sur le Grand Avignon (pour 61% du parc locatif privé)
- 2/3 des annonces d'Avignon ont été relevées en détail

Comparativement au stock locatif privé :

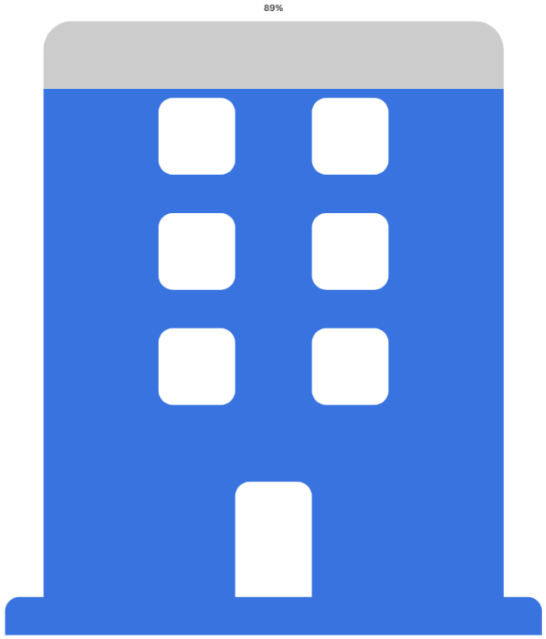
- La densité d'offre en ligne était plus élevée à Roquemaure, Rochefort-du-Gard et Avignon
- Et très faible à Sauveterre, Jonquerettes, Velleron et Vedène

Limites de l'exercice

- Une démarche très chronophage
- Une image à un instant T du marché locatif, qui nécessite un suivi dans la durée, pour lisser notamment les particularités liées aux effets conjoncturels
- Une analyse des loyers à la relocation uniquement, affichant des prix plus élevés que ceux pratiquées dans l'ensemble du parc loué, mais comportant une marge éventuelle de négociation
- Un mode de collecte présentant certains écueils :
  - Risque de doublons
  - Nombre d'annonces insuffisantes pour certaines communes ou certains types de produits pour des analyses fiables et stabilisées
  - Manque de données sur certaines annonces : les indicateurs sont calculés sur l'ensemble des variables disponibles
  - Une méthodologie interne, difficilement comparable aux observations des loyers sur d'autres territoires

Une très faible part de maisons proposées à la location

89% d'appartements parmi les annonces collectés



AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur le relevé de 617 annonces de longue durée

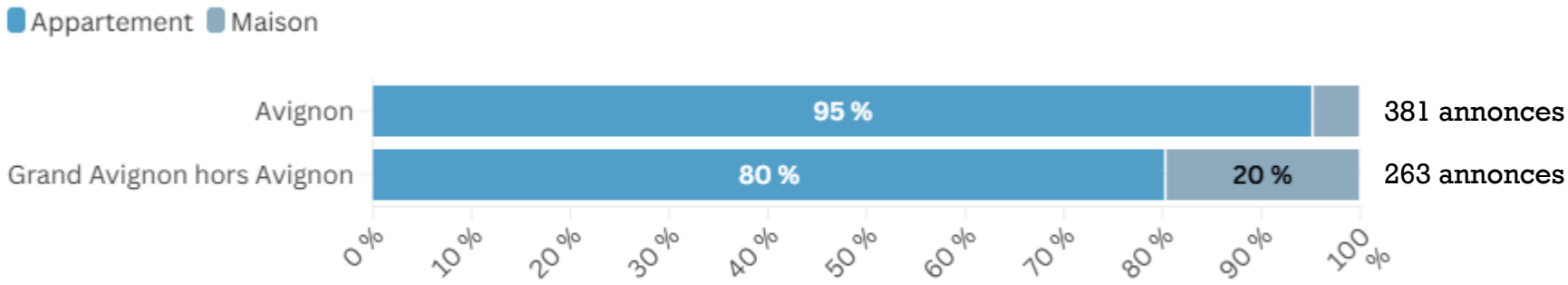
85% des biens sont indiqués être en copropriété

Avignon concentre :

- **62% des annonces de longue durée**
- **66% des annonces d'appartement**
- **28% des annonces de maison**

Une très faible part de maisons proposées à la location, en particulier à Avignon

95% d'appartements à Avignon et 80% en dehors d'Avignon parmi les annonces collectés



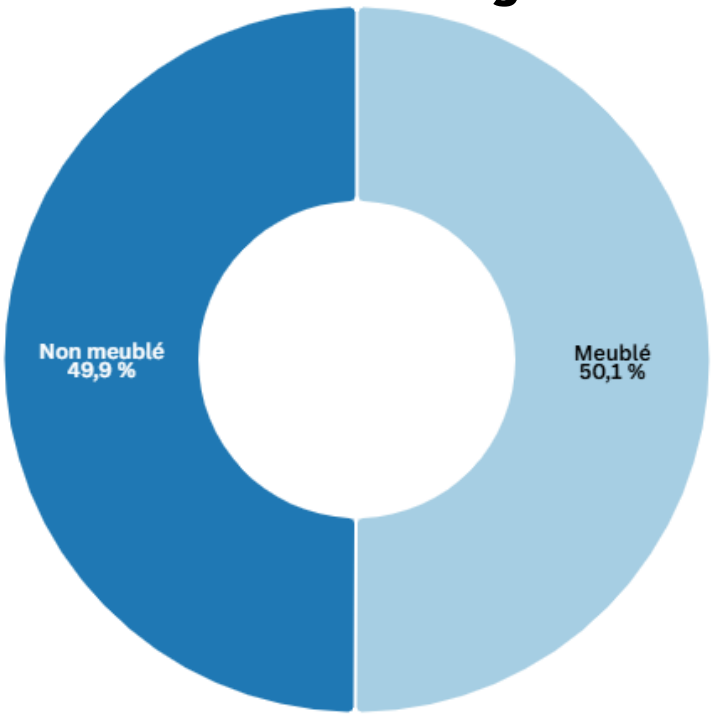
AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur le relevé de 617 annonces de longue durée

La proportion de maisons et d'appartements semble légèrement différer en fonction de la localisation du bien, en lien avec la structure du marché sur la ville centre et les autres communes du Grand Avignon. Cela étant, la part d'appartements proposés à la location reste très majoritaire, y compris en dehors d'Avignon.

Autant de meublés que de non-meublés dans les annonces

50% de meublés parmi les annonces / 58% sur Avignon



AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur le relevé de 617 annonces de longue durée

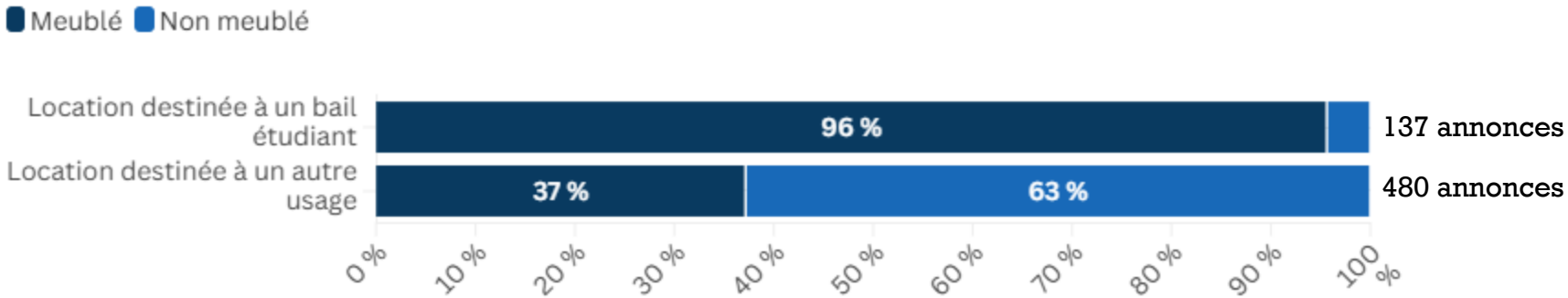
Ce constat est à relier :

→ à la temporalité de la collecte : les annonces comportent une forte proportion d'annonces ciblant spécifiquement les étudiants (22%), dont 96% de meublés

→ à la montée en puissance de la location de courte durée : location saisonnière, baux mobilité (23% identifiés)

Les annonces de meublés ciblant particulièrement les jeunes

Un quart des annonces collectées destinées à un bail étudiant ou jeune actif (un tiers à Avignon), majoritairement en meublé

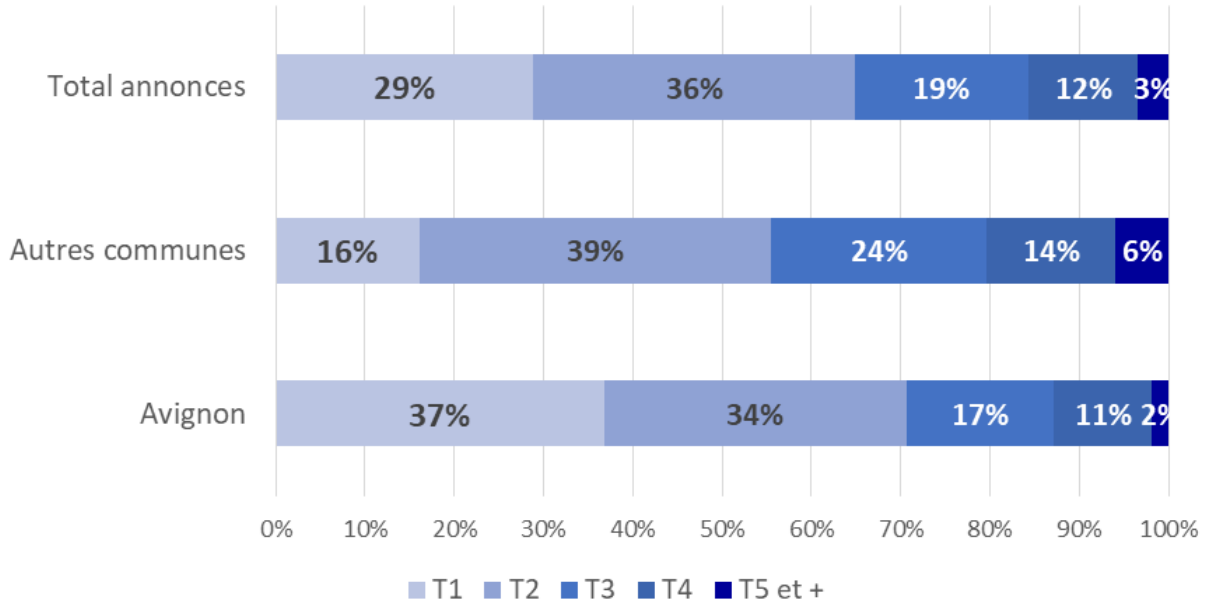


AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur le relevé de 617 annonces de longue durée

Une surreprésentation des T1 et T2, en particulier sur la ville centre

65% de T1-T2 sur l'ensemble des annonces
71% à Avignon et 56% hors Avignon



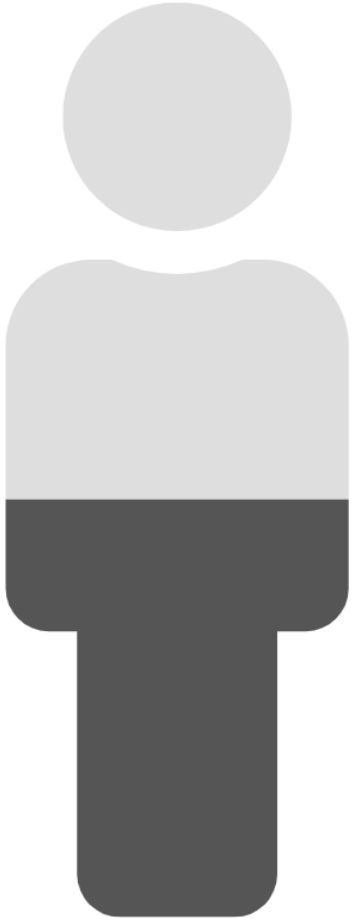
Une offre locative très limitée de grands logements, d'au moins 5 pièces

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur le relevé de 617 annonces de longue durée

Un peu plus de la moitié des biens sont mis en location par des agences

46% des loueurs sont des particuliers

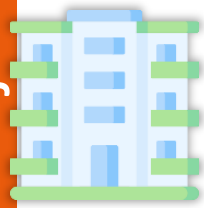


46% des logements sont mis à la location par un particulier
54% des logements sont mis en location par une agence immobilière

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur les 617 annonces de longue durée

Un marché très différencié entre maison et appartement



590 €
Loyer mensuel médian (charges comprises)

Sur 551 annonces

14,8 €
Loyer mensuel médian/m² (charges comprises)

Sur 549 annonces

45,2 m²
Surface moyenne

Sur 549 annonces

Avignon : 362 annonces

15,7 €
Loyer mensuel médian/m²

43,7 m²
Surface moyenne

13,8 €
Loyer mensuel médian/m²

48,2 m²
Surface moyenne

Hors Avignon : 188 annonces

1 050 €
Loyer mensuel médian (charges comprises)

Sur 65 annonces

88 m²
Surface moyenne

Sur 62 annonces

Avignon : 18 annonces

964 €
Loyer mensuel médian

72,7 m²
Surface moyenne

1 100 €
Loyer mensuel médian

93,8 m²
Surface moyenne

Hors Avignon : 47 annonces

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Le marché de la location saisonnière, très limité au mois de juin

1 500 €
Loyer mensuel médian (charges comprises)
Sur 28 annonces

≈50 € / nuit
Sur 28 annonces

38,1 m²
Surface moyenne
Sur 26 annonces

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Ce prix, qui paraît faible au regard des prix moyens recensés dans le Grand Avignon via les données AIRDNA (170 € en moyenne / nuit en 2024), est à relier à la superficie moyenne des logements et à des prix lissés sur tout le mois de juillet.

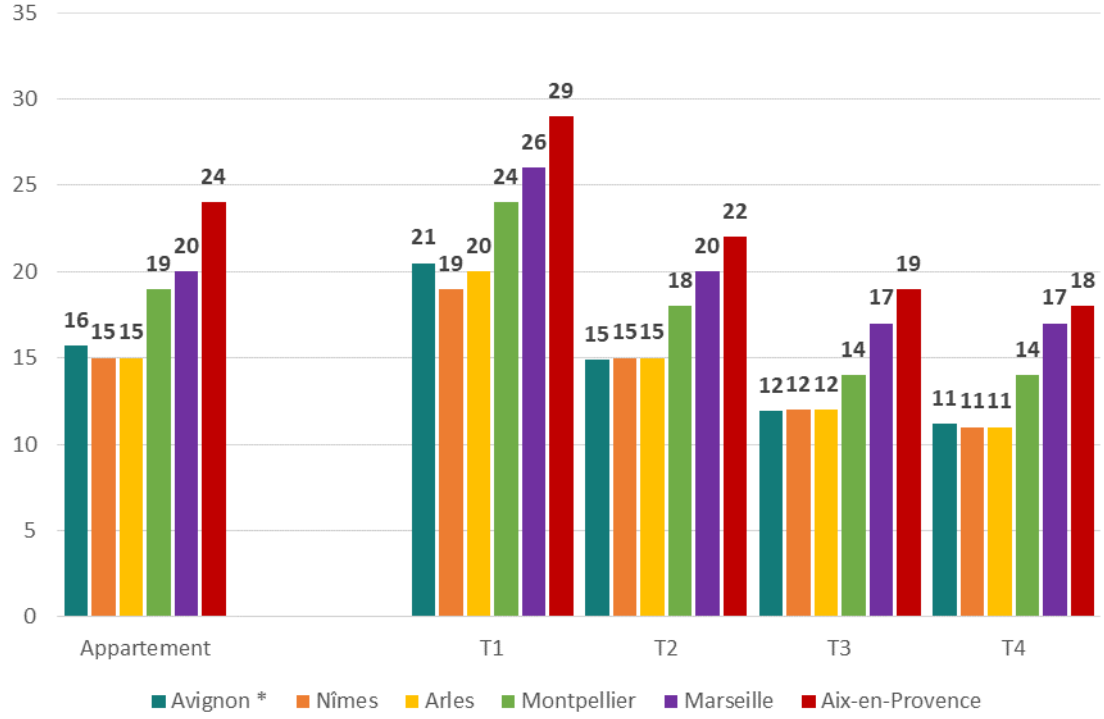
28 annonces louées sur un mois en juillet, dont :

- 23 à Avignon (82%)
- 26 appartements
- 20 T1-T2 (71%)

Soit peu d'annonces diffusées en cette période, mais très certainement plus nombreuses dans les mois précédents

Des T1 aux loyers élevés à Avignon

Des appartements T1 au loyer mensuel médian de 21€/m² à Avignon

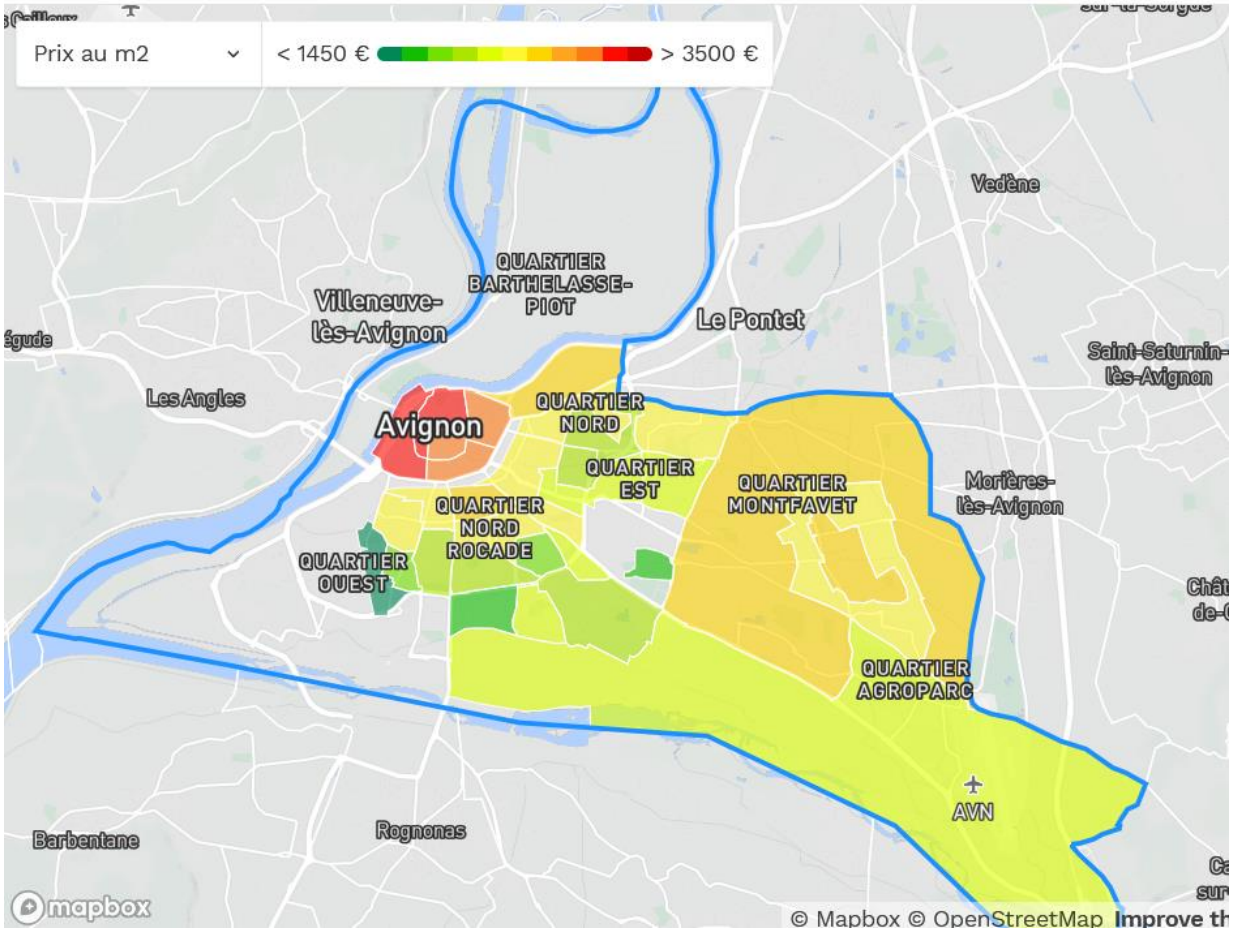


AURAV, enquête marché locatif, juin 2025, pour Avignon / Le figaro Immobilier, estimation août 2025, pour comparaisons

Les T1 semblent légèrement plus chers que dans d'autres villes de taille comparable. Mais cela peut-être dû à la temporalité de la collecte de données faisant apparaitre plus d'annonces étudiantes ou à la taille de l'échantillon.

Les autres typologies se situent dans la moyenne des prix affichés sur Nîmes et Arles.

Des comparaisons entre territoires qui ne font pas apparaître le niveaux de tension locative et les disparités infra territoriales



Meilleursagents.com, nov. 2025

La tension locative compare la demande à l'offre. En cas de forte tension, les loyers augmentent et les logements mis en location partent vite.

En outre, à l'échelle d'Avignon, le prix moyen masque les écarts entre les quartiers peu valorisés et les secteurs de niche.

Des loyers en T1 relativement élevé en lien avec une forte proportion d'annonces pour étudiants

Hypothèse pouvant expliquer ce classement :

- Collecte de données réalisée pendant la mise en location des appartements destinés aux étudiants. Ces appartements ont des surfaces généralement plus petites et donc plus chères.

137

annonces

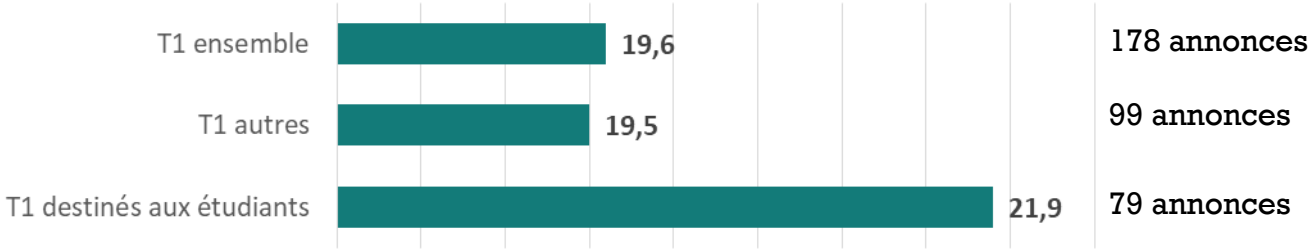
destinées à
un profil étudiant ou
Jeune actif
(collecte de juin 2025)

Solution envisagée :

- Réaliser une nouvelle collecte sur une autre période de l'année.

Des loyers étudiants plus élevés

Près de 22 €/m² affichés pour les T1 destinés aux étudiants / jeunes actifs



AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

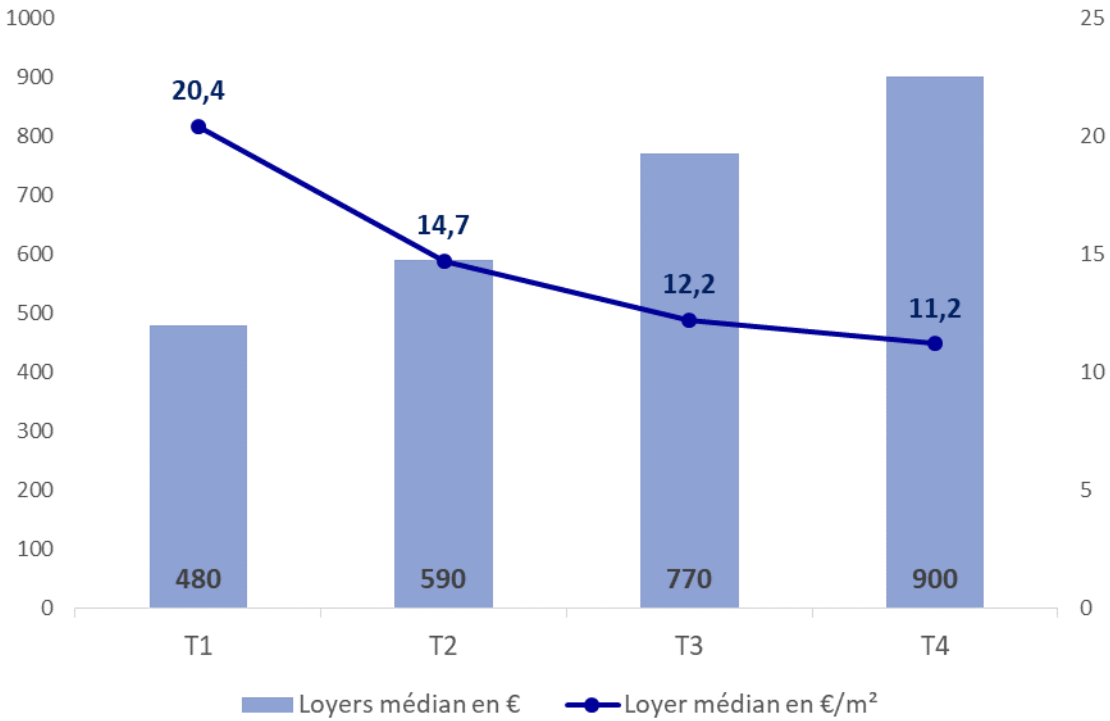
Calculs réalisés sur 178 annonces

Un marché du logement étudiant spécifique :

- Des T1 généralement plus petits : 23 m² en moyenne, contre 27,5 m² pour les autres T1
- Des logements souvent localisés dans l'hyper-centre
- Des logements étudiants pouvant intégrer des services inclus dans le loyer
- Des logements plus souvent équipés et meublés

Un écart médian de 9 €/m² entre appartements T1 et T4

Le loyer médian (charges comprises) des appartements



14,8 €

Loyer mensuel médian/m² (charges comprises)

Sur 551 annonces

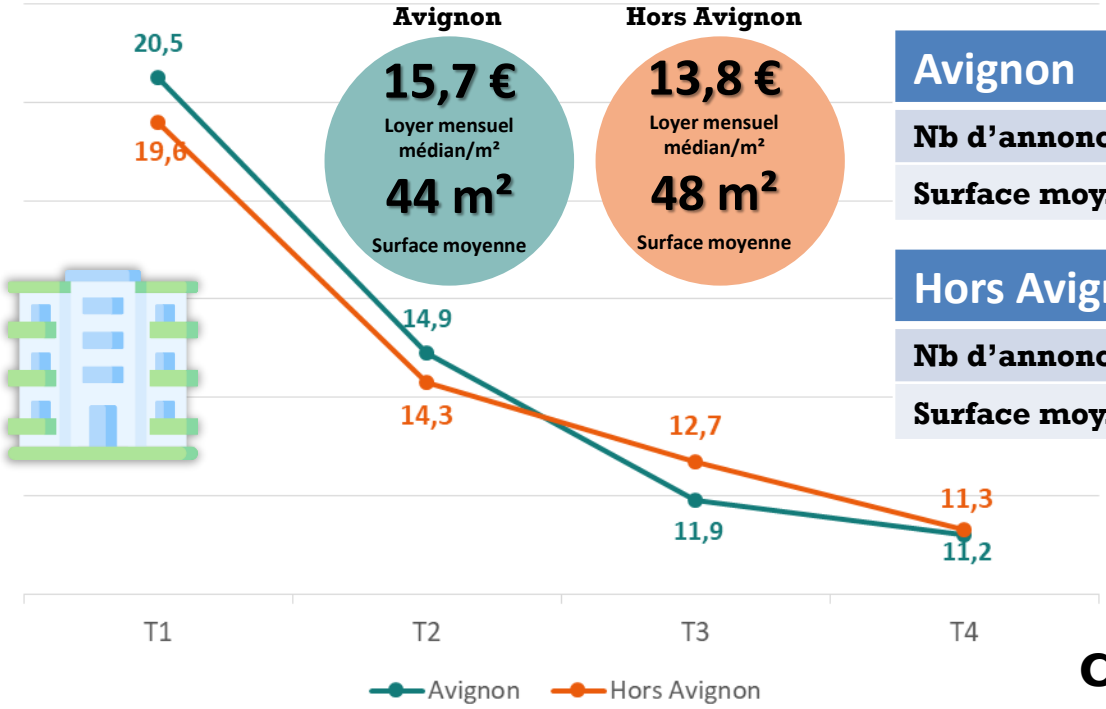
T1	T2	T3	T4	Total
178 annonces	212 annonces	108 annonces	47 annonces	**551** annonces
26 m² en moy.	41 m² en moy.	35 m² en moy.	84 m² en moy.	**45** m² en moy.

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 551 annonces d'appartement

Des loyers d'appartements plus élevés pour les petites typologies à Avignon …

Le loyer médian (charges comprises) des appartements



Avignon	T1	T2	T3	T4	Total
Nb d'annonces	140	126	61	30	**363**
Surface moy. (m²)	26	40	64	87	**44**

Hors Avignon	T1	T2	T3	T4	Total
Nb d'annonces	38	86	47	17	**188**
Surface moy. (m²)	26	43	65	78	**48**

Ces prix plus élevés à Avignon sont à relier avec la densité d'offre de logements étudiants

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 551 annonces d'appartement

… mais des loyers plus élevés en dehors d'Avignon pour les logements plus grands

T3

11,9 €/m²
Avignon (charges comprises)

Sur 61 annonces
64 m² en moyenne

12,7 €/m²
Hors Avignon (charges comprises)

Sur 47 annonces
65 m² en moyenne

12,8 €/m²
Hors Avignon Vaucluse (charges comprises)

Sur 15 annonces
63 m² en moyenne

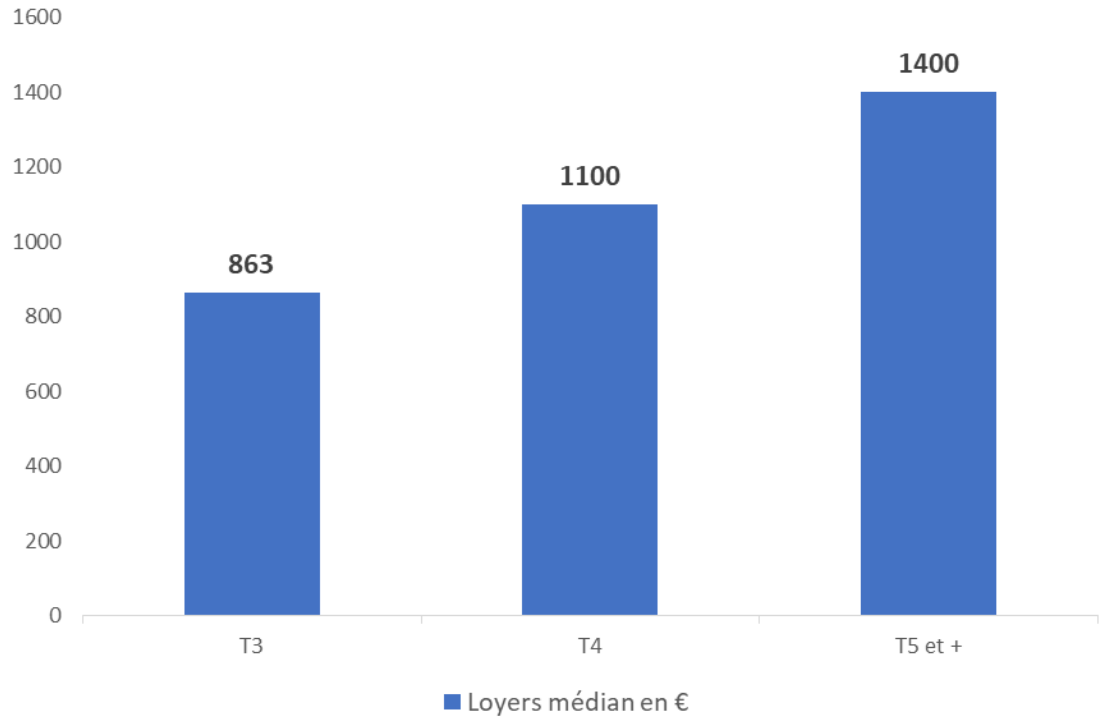
12,4 €/m²
Hors Avignon Gard (charges comprises)

Sur 32 annonces
66 m² en moyenne

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Un marché locatif des maisons très limité et sélectif

Le loyer médian (charges comprises) des maisons



1 050 €

Loyer mensuel médian (charges comprises)

Sur 65 annonces

T2	T3	T4	T5+	Total
9 annonces	12 annonces	29 annonces	15 annonces	**65** annonces
44 m² en moy.	65 m² en moy.	91 m² en moy.	128 m² en moy.	**88** m² en moy.

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 65 annonces de maison

Des loyers de maison plus élevés en dehors d'Avignon, mais pour des biens plus grands

964 €
Avignon
(charges comprises)

Sur 18 annonces
73 m² en moyenne

1 100 €
Hors Avignon
(charges comprises)

Sur 47 annonces
94 m² en moyenne

1 100 €
Hors Avignon Vaucluse
(charges comprises)

Sur 30 annonces
91 m² en moyenne

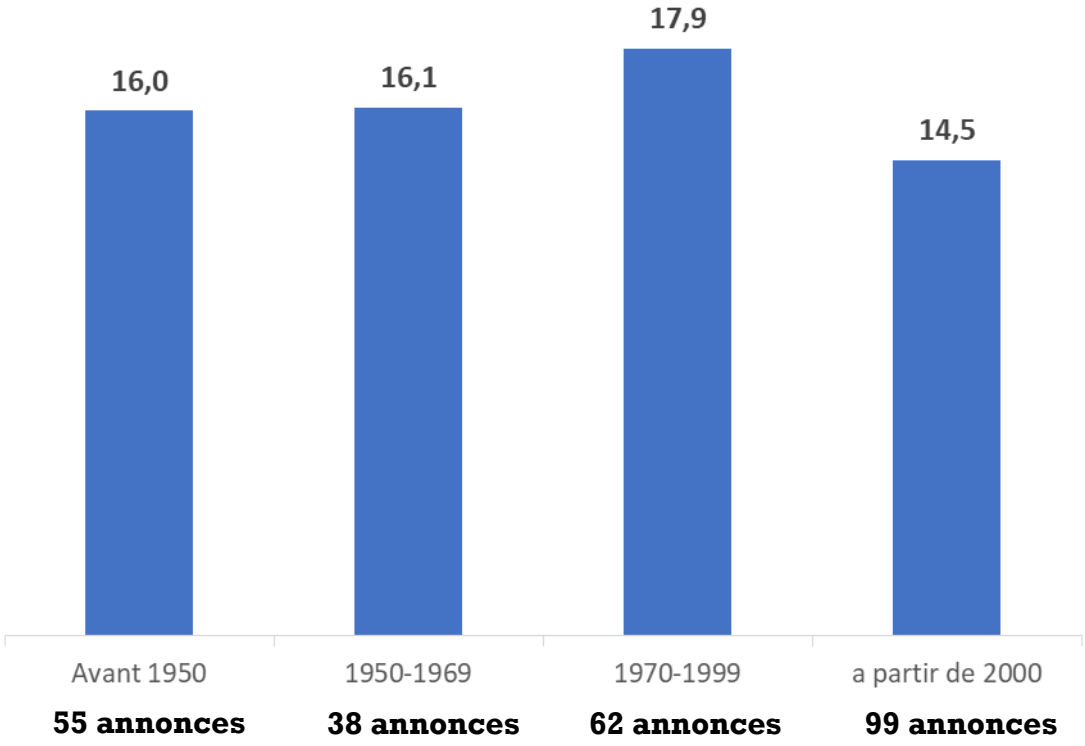
1 190 €
Hors Avignon Gard
(charges comprises)

Sur 17 annonces
99 m² en moyenne

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Corrélation entre période de construction et prix au €/m²

Des appartements récents au loyer médian (charges comprises) plus faibles



AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 254 annonces d'appartements de longue durée (lorsque année de construction renseignée)

Les prix plus faibles pour les logements les plus récents interrogent. Cela est sans doute lié à :

- Une taille de logement plus importante : 46 m² en moyenne, contre 38 à 44 m² pour les autres périodes
- La localisation plus ou moins valorisée des biens ?

Des prix plus élevés pour les annonces de particuliers

Prix médian (charges comprises) des appartements en fonction du type de loueur

Particulier

16,9 €

Sur 252 annonces
40 m² en moyenne

Agence immo

13,7 €

Sur 299 annonces
50 m² en moyenne

Les prix plus élevés pour les logements loués par des particuliers sont probablement liés à :

- Une taille de logement plus petite : 40 m² en moyenne, contre 50 m² pour les biens loués par des agences immobilières
- La localisation plus ou moins valorisée des biens ?

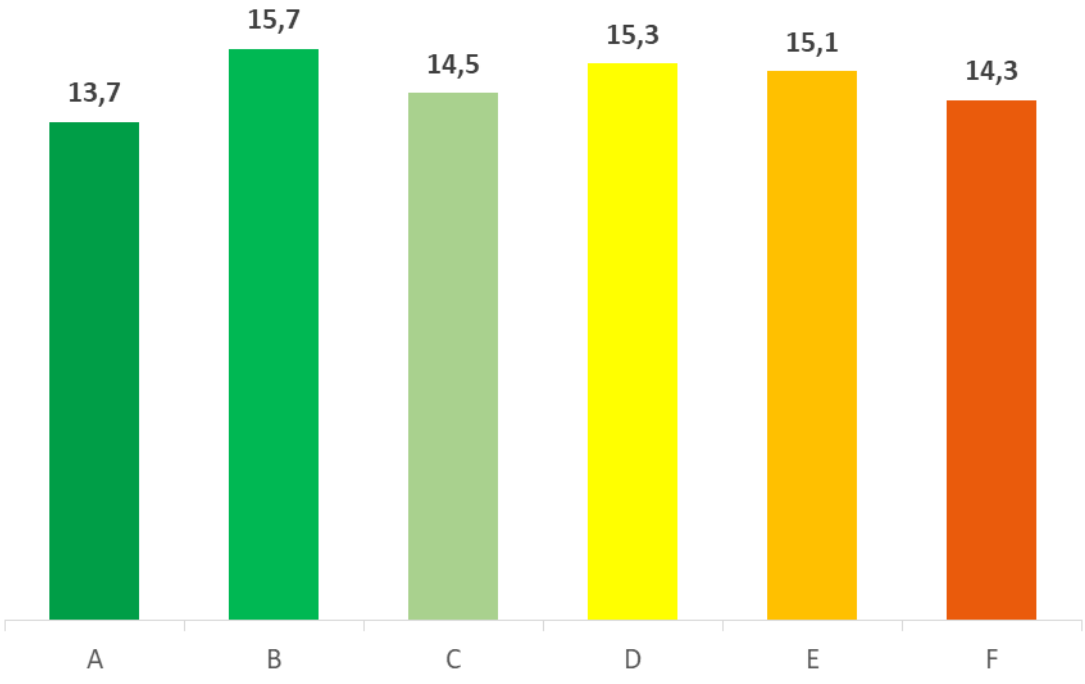
AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 551 annonces

Une performance énergétique qui ne semble pas influencer les loyers

Prix médian (charges comprises) des appartements en fonction du DPE

DPE	A	B	C	D	E	F
Nb d'annonces	22	35	163	163	77	18
Surface moy. (m²)	59	46	47	45	44	41



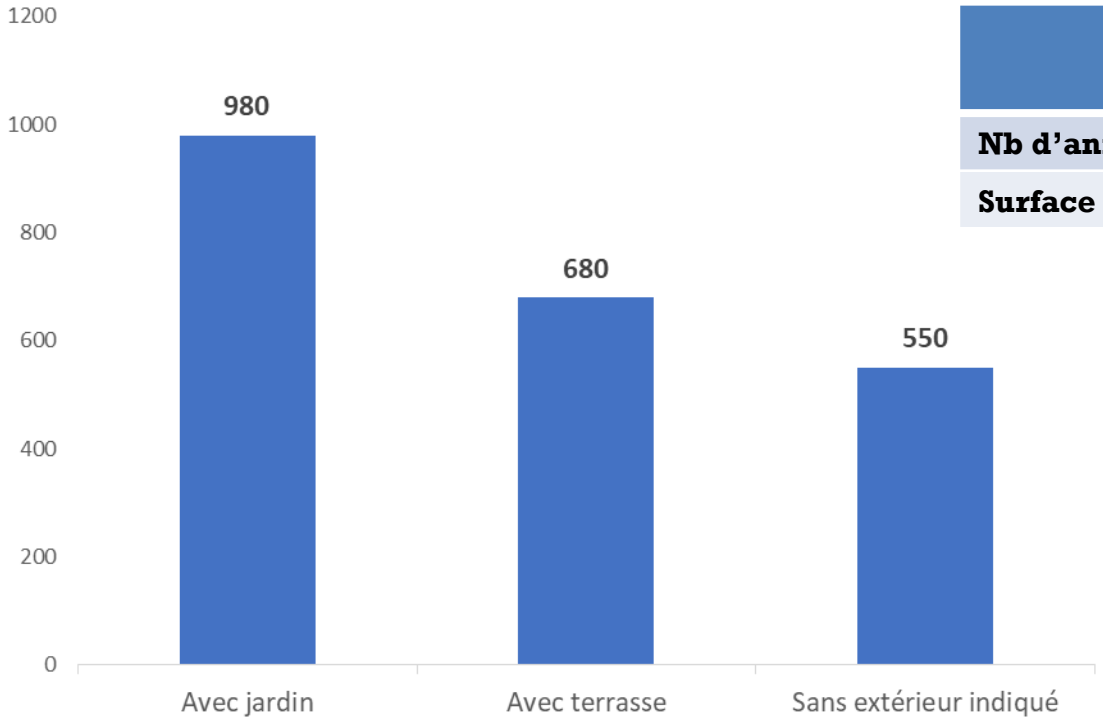
- **20% des annonces renseignées classées en E et F,** pour des biens en moyenne plus petits
- **68% des annonces d'appartements classés en C et D**

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 478 annonces d'appartements de longue durée (lorsque DPE renseigné)

Plus l'extérieur est qualitatif, plus le prix médian est élevé

Prix médian (charges comprises) selon la présence et le type d'extérieur



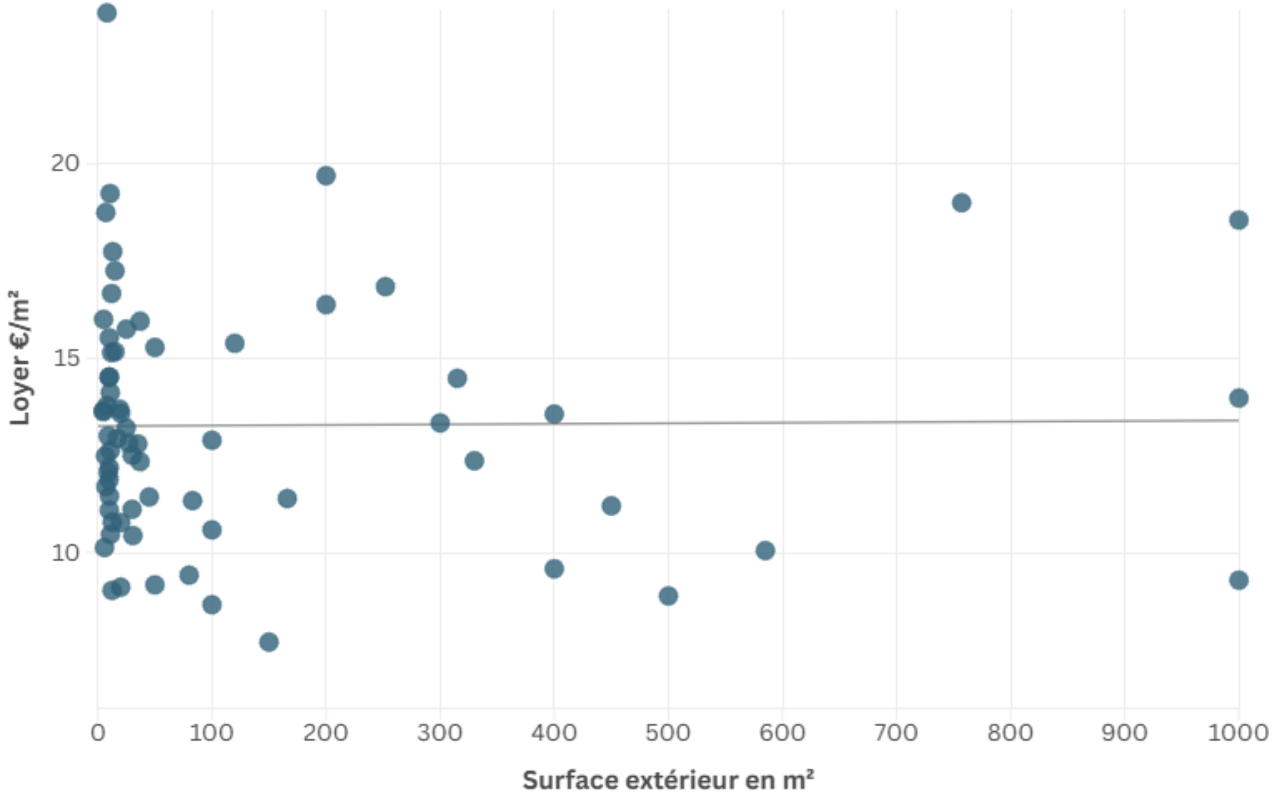
	Avec jardin	Avec terrasse	Sans ext.
Nb d'annonces	73	235	308
Surface moy. (m²)	76	54	40

- **Les biens sans extérieur privatif sont en moyenne plus petits**
- **51% des biens avec jardin correspondent à des maison**

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 616 annonces

La surface extérieure n'influence pas le loyer



AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 91 annonces

Des loyers légèrement influencés par la présence de stationnement

Prix médian (charges comprises) des appartements T3 et+ en fonction du stationnement

Sans place

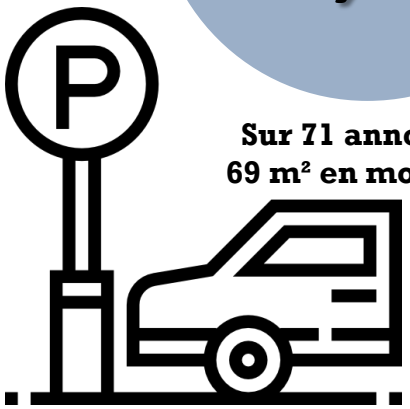
11,3 €

Sur 86 annonces
75 m² en moyenne

Avec place(s)

12,1 €

Sur 71 annonces
69 m² en moyenne



50% des annonces de longues durée sont indiquées sans stationnement

AURAV, enquête marché locatif, juin 2025

Calculs réalisés sur 157 annonces

En synthèse

- Un marché très restreint, avec peu d'annonces disponibles lors de la période de collecte…
- … et une offre très ciblée vers les appartements et les petites typologies.

Il conviendrait de compléter l'analyse, notamment pour :

- Objectiver le niveau de tension immobilière et l'augmentation des loyers ;
- Mettre en évidence la nécessité de développer l'offre locative de longue durée sur le territoire ;
- Interroger la pertinence de la création d'un observatoire local des loyers.

Réalisation : Jeanne BOURRET (stagiaire à l'AURAV) et Mélissa CHAZERAND, avec l'appui de Lisa YAHI (chargées d'études à l'AURAV)

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE