



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Charente-Maritime

OBSERVATOIRE DES LOYERS

Les niveaux de loyers de l'unité urbaine de La Rochelle

Résultats 2020



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Le mot de la présidente



Mme Dominique Rabelle

Présidente de l'ADIL 17

Vice-présidente du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

Je suis heureuse de vous présenter les résultats de l'enquête menée en 2020 par l'observatoire local des loyers de La Rochelle.

Cela fait cinq ans que l'ADIL 17, accompagnée de l'ANIL, analyse les niveaux de loyers du parc privé sur les dix communes composant la zone tendue de La Rochelle*. La collecte progresse d'année en année, grâce notamment à la collaboration de nouveaux administrateurs de biens. Cela contribue à améliorer toujours plus la fiabilité et la précision des résultats : les indices de fiabilité en témoignent.

Les résultats montrent des loyers proches de ceux de grandes métropoles françaises. Autre indicateur de la tension du marché locatif, les nouveaux locataires paient un loyer un peu plus élevé que ceux emménagés depuis plus longtemps. L'ANIL et la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) ont publié une étude en décembre 2021 sur la complémentarité parc privé et parc social dans une trentaine d'agglomérations françaises. La zone tendue de La Rochelle apparaît comme un des territoires où l'écart de loyers entre les deux parcs y est le plus élevé. L'accès au marché locatif privé semble plus difficile qu'auparavant, d'ailleurs les juristes sont de plus en plus sollicités par des ménages en recherche de logement à louer, que ce soit dans le parc public ou privé.

Pour finir, je remercie les services de l'État et la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui apportent leur soutien financier, ainsi que les particuliers et les administrateurs de biens pour leur accueil et le temps consacré à l'enquête.

Je vous en souhaite bonne lecture,

Sommaire

Communes étudiées	3
Données de cadrage	4
Résultats d'ensemble	7
Loyers des appartements 1 pièce	8
Loyers des appartements 2 pièces	9
Loyers des appartements 3 pièces	10
Loyers des appartements 4 pièces et plus	11
Loyers des maisons 3 pièces	12
Loyers des maisons 4 pièces et plus	13
Et par rapport à d'autres villes ?	14
Méthodologie	15

*Zone tendue : zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Communes étudiées

Créé en 2015, l'observatoire des loyers porte sur l'unité urbaine de La Rochelle. Ces 10 communes forment la zone dite tendue de La Rochelle (cf méthodologie p15). Ces communes font partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui compte 25 communes.

Le zonage actuel, défini en 2018 (cf méthodologie p15) compte trois zones :

- Zone 1 : Les quartiers centraux de La Rochelle
- Zone 2 : Les quartiers péricentraux de La Rochelle
- Zone 3: Les autres communes de la zone tendue

Zone 1

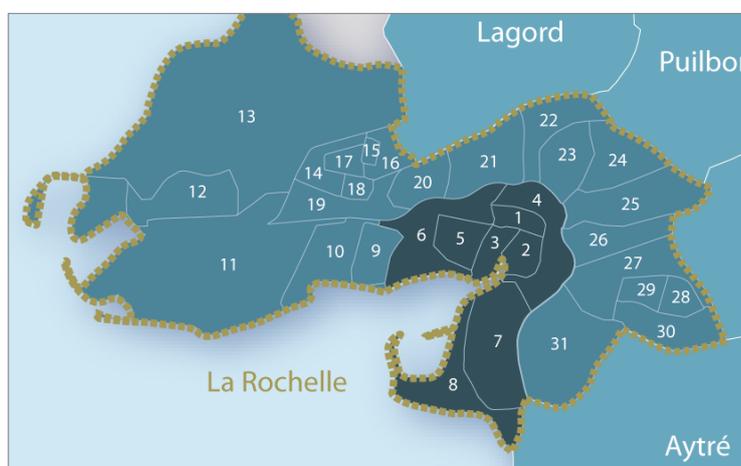
1. Centre marché
2. Centre Mairie
3. Centre Préfecture
4. Centre hôpital
5. La Genette Parcs
6. La Genette Le Mail
7. Les Minimes Port de plaisance
8. Les Minimes Université

Zone 2

9. Port-Neuf Est
10. Port-Neuf Ouest
11. Chef-De-Baie
12. La Pallice
13. Laleu
14. Mireuil Ouest
15. Mireuil Château d'eau
16. Mireuil Est
17. Mireuil Le Parc
18. Mireuil Europe
19. Rossignollette / Saint-Maurice
20. Bel-Air
21. Fétilly / La Trompette
22. Le Prieuré
23. Lafond
24. Beauregard
25. Saint-Éloi Nord
26. Saint-Éloi Sud
27. Petit-Marseille / Parc exposition
28. Villeneuve-Les-Salines Ouest
29. Villeuve-Les-Salines Est
30. Villeneuve-Les-Salines Lac
31. Les Minimes Tasdon

Zone 3

- Angoulins
- Aytré
- Châtelaiillon-Plage
- Dompierre-sur-Mer
- Lagord
- Nieul-sur-Mer
- Périgny
- Puillboreau
- Salles-sur-Mer

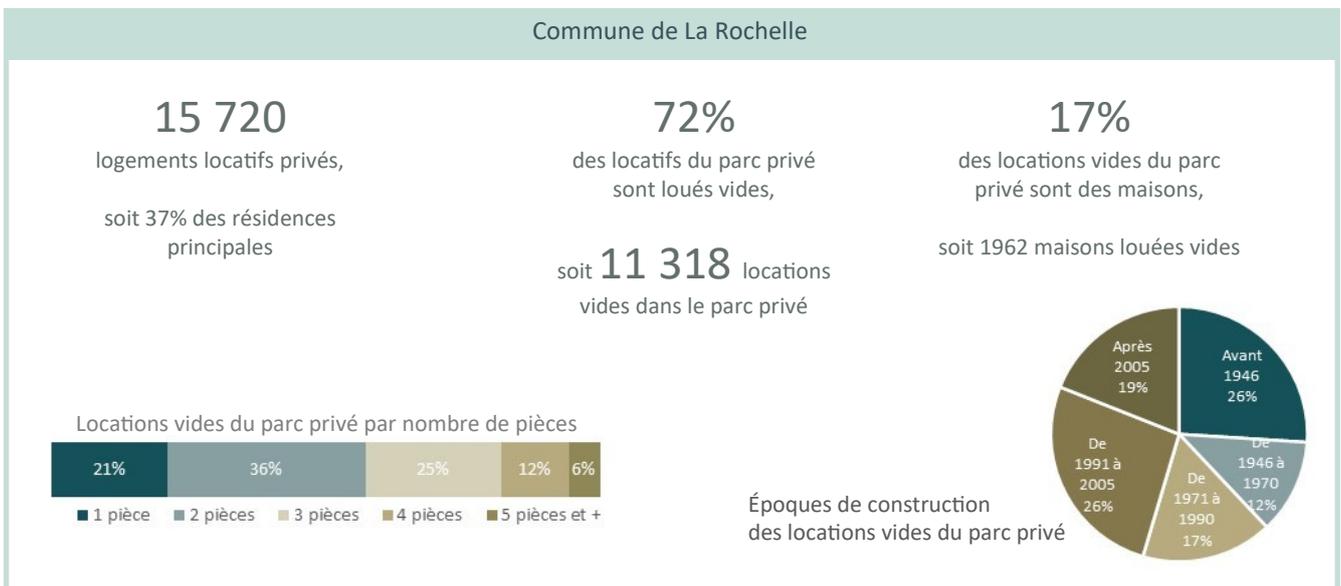
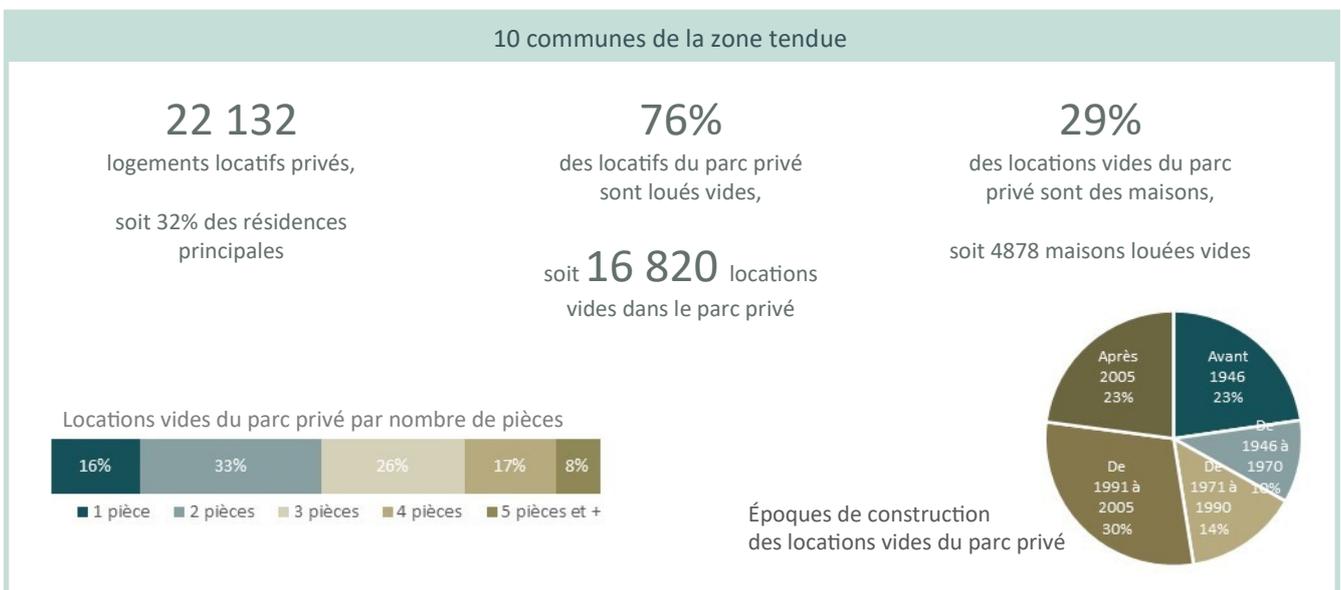


Données de cadrage

Les 10 communes observées comptent plus de 128 000 habitants et 68 000 résidences principales. Un tiers d'entre-elles sont des logements locatifs privés ; et parmi ceux-ci les trois quarts sont loués vide.

En proportion, les logements locatifs privés sont plus nombreux dans la zone 1 de notre étude. Cette zone compte aussi davantage d'appartements et de petits logements. À l'inverse, les maisons représentent plus d'un locatif sur deux dans la zone 3 (communes périphériques de La Rochelle).

La zone 2 et la zone 3 comptent en proportion moins de locations meublées que la zone 1; cette zone regroupe en effet les quartiers touristiques et étudiants, particulièrement adaptés pour la location meublée.



Zone 1 : Quartiers centraux de La Rochelle

9 515
logements locatifs privés,
soit 61% des résidences
principales

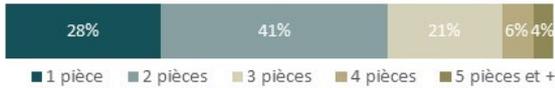
63%
des locatifs du parc privé
sont loués vides,

7%
des locations vides du parc
privé sont des maisons,

soit **5 994** locations vides
dans le parc privé

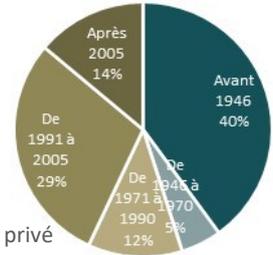
soit 419 maisons louées vides

Locations vides du parc privé par nombre de pièces



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

Époques de construction
des locations vides du parc privé



Zone 2 : Quartiers périphériques de La Rochelle

6 205
logements locatifs privés,
soit 23% des résidences
principales

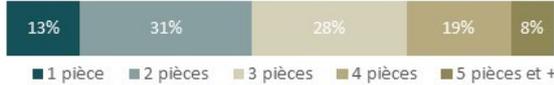
85%
des locatifs du parc privé
sont loués vides,

29%
des locations vides du parc
privé sont des maisons,

soit **5 324** locations vides
dans le parc privé

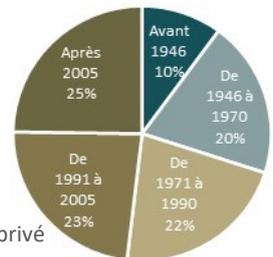
soit 1543 maisons louées vides

Locations vides du parc privé par nombre de pièces



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

Époques de construction
des locations vides du parc privé



Zone 3 : Communes périphériques

6 412
logements locatifs privés,
soit 25% des résidences
principales

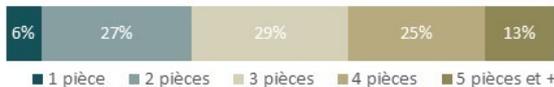
86%
des locatifs du parc privé
sont loués vides,

53%
des locations vides du parc
privé sont des maisons,

soit **5 502** locations vides
dans le parc privé

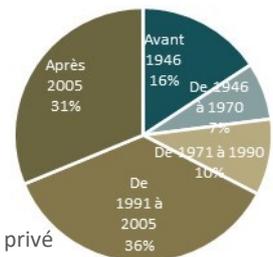
soit 2916 maisons louées vides

Locations vides du parc privé par nombre de pièces



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

Époques de construction
des locations vides du parc privé



Note de lecture des tableaux et des graphiques

Les résultats ont été établis à partir d'un **échantillon de 3443 locations** vides louées à la date de l'enquête. Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, en dessous de 50 enquêtes la mention « ns », c'est-à-dire non-significatif, est indiquée.

Un **indicateur de fiabilité** des résultats a été calculé, il s'étend de 1 à 5 étoiles. Cet indicateur synthétique est basé sur les marges d'erreur et sur le nombre d'observations dites lourdes dans l'échantillon étudié (pondération). 5 étoiles indiquent un résultat très précis, les résultats notés 1 étoile sont un peu moins précis mais leur fiabilité reste tout à fait correcte puisque ces résultats sont basés sur plus de 50 enquêtes.

Loyers de stock : statistiques basées sur l'ensemble des locations louées actuellement, pour lesquelles un bail est signé, quelle que soit la date d'entrée dans le logement, autrement dit des locataires stables.

Loyers de marché : statistiques basées sur l'ensemble des locations louées actuellement, et dans lesquelles les locataires sont entrés depuis moins d'un an. C'est un bon indicateur du marché locatif actuel. Le comparer avec les autres niveaux de loyers permet de juger des tensions sur le marché.

Les loyers présentés sont des **loyers hors provisions pour charges**.

Le **loyer médian** est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. Quelques locations ont des loyers très élevés car leurs caractéristiques et prestations le justifient (exemples : localisation, vue, équipements, qualité des matériaux, décoration luxueuse...). Ces quelques logements feraient grossir le loyer moyen, ce sont des valeurs extrêmes, ces locations ne sont pas représentatives, le loyer moyen représenteraient mal le parc locatif local. De la même manière, certains logements ont des loyers très bas (mauvais état, entrée dans le logement ancienne...). Le loyer médian permet de mieux appréhender les niveaux de loyers.

La **dispersion**, à travers différents curseurs (1er et 9ème décile, 1er et 3ème quartile), permet de juger de l'étalement des loyers et donc l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc. Des écarts importants entre les différents curseurs mettent en évidence des loyers très variables d'un logement à l'autre et donc un parc de locations hétérogène (en terme de qualité notamment).

1^{er} décile : 1 location sur 10 a un loyer inférieur à ce niveau ; 9 locations sur 10 ont un loyer supérieur.

1^{er} quartile : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 75% des locations ont un loyer supérieur.

Médiane : 1 location sur 2 a un loyer inférieur à ce niveau, 1 location sur 2 a un loyer supérieur.

3^{ème} quartile : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur.

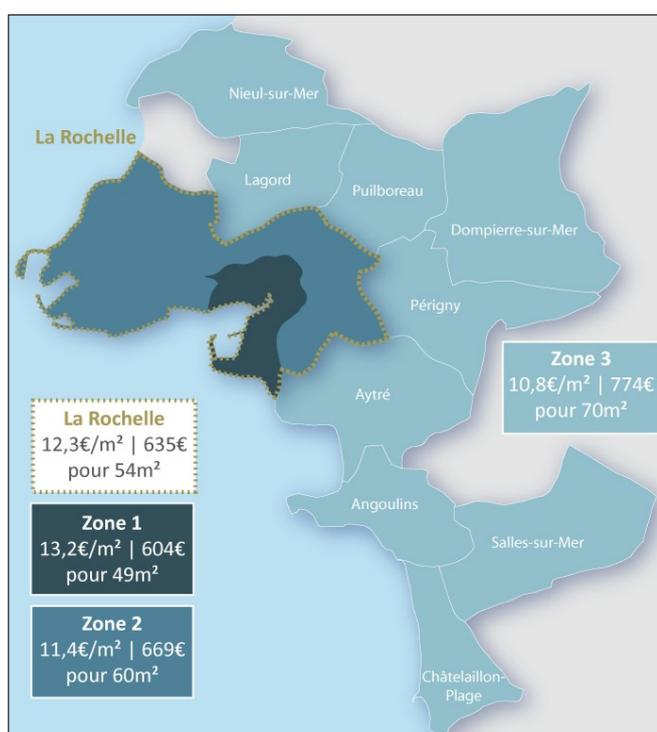
9^{ème} décile : 9 locations sur 10 ont un loyer inférieur à ce niveau ; 1 location sur 10 a un loyer supérieur.

Résultats d'ensemble

Dans la zone tendue, le loyer médian s'élève à 11,8€/m² hors-charge, c'est-à-dire que la moitié des locataires paient un loyer supérieur à ce montant ; et l'autre moitié paie un loyer inférieur à ce montant. Les niveaux de loyers varient en premier lieu en fonction de la taille du logement (nombre de pièces et surface). Le type d'habitat (maison ou appartement), l'époque de construction, la localisation, le niveau de prestation (confort, équipements...) influencent également le loyer.

Loyers de stock de l'ensemble des locations vides du parc privé									
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,2	10,3	11,8	14	16,3	59	670	3443	*****
La Rochelle	9,4	10,6	12,3	14,6	16,8	54	635	2603	*****
Zone 1	9,8	11,1	13,2	15,4	17,6	49	604	1440	*****
Zone 2	9	10,1	11,4	13,3	15,3	60	669	1163	*****
Zone 3	8,4	9,8	10,8	12,7	14,8	70	744	840	*****

Loyers de marché de l'ensemble des locations vides du parc privé									
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,6	10,6	12,2	14,3	16,7	56	664	1458	*****
La Rochelle	10	11	12,6	14,8	17,4	51	627	1125	*****
Zone 1	10,4	11,4	13,8	15,8	18,2	45	572	618	****
Zone 2	9,6	10,7	12,2	14	15,8	59	691	507	*****
Zone 3	8,9	10,1	10,9	12,8	14,8	69	755	333	*****



Les loyers apparaissent plus chers dans la zone 1, mais il faut noter que les locations sont en moyenne plus petites. Hors, plus un logement est grand, plus le loyer/m² diminue.

Par ailleurs, les loyers de marché sont plus élevés que les loyers de stock, c'est-à-dire que les emménagés récents (moins d'un an) paient un loyer plus élevés que les emménagés plus anciens. Cela indique une certaine tension du marché locatif local. À noter que cette tension semble plus forte dans les zones 1 et 2.

Loyers des appartements 1 pièce

Loyers de stock des appartements 1 pièce

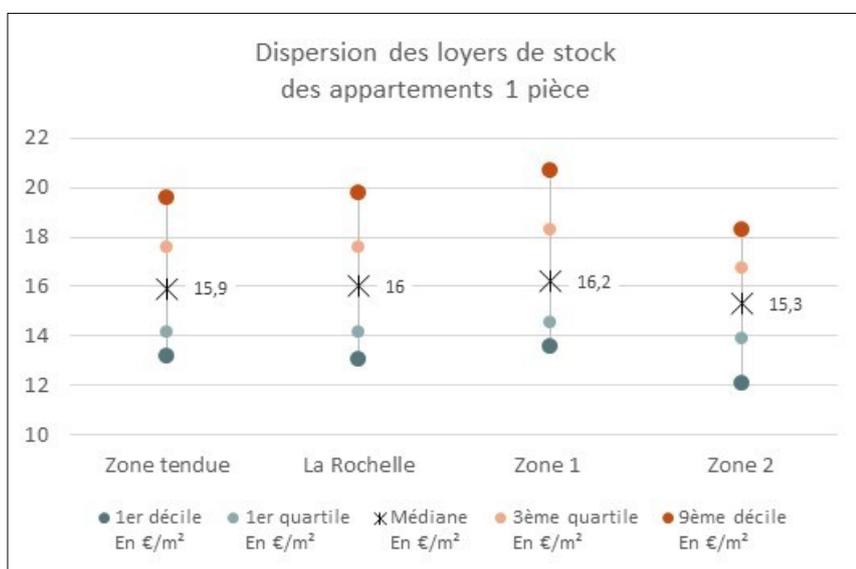
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13,2	14,2	15,9	17,6	19,6	27	418	584	*****
La Rochelle	13,1	14,2	16	17,6	19,8	26	413	561	****
Zone 1	13,6	14,6	16,2	18,3	20,7	25	406	354	****
Zone 2	12,1	13,9	15,3	16,8	18,3	29	430	207	***
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	23	-

Loyers de marché des appartements 1 pièce

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13,2	14	16	17,9	19,9	25	401	301	****
La Rochelle	13,2	14	15,9	17,8	19,6	25	400	292	****
Zone 1	14	14	16	17,9	20	25	403	181	****
Zone 2	12,7	13,8	15,3	16,9	18,3	26	393	111	**
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9	-

Loyers de stock des appartements 1 pièce selon l'époque de construction

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	14	15,2	17	18,5	24,5	25	418	103	*
1946-1970	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	18	-
1971-1990	11,2	12,1	15	16,5	18,2	30	429	54	**
1991-2005	14	14,2	15,6	17,7	20,1	27	422	198	***
Après 2005	12,6	13,2	14,3	16	16,3	27	386	211	***



À noter La zone 1 est marquée par une plus grande dispersion des loyers : la différence entre les loyers les plus bas et les loyers les plus hauts est importante, ce qui signifie que la qualité des appartements 1 pièce est variable en terme de localisation, de confort...

Loyers des appartements 2 pièces

Loyers de stock des appartements 2 pièces

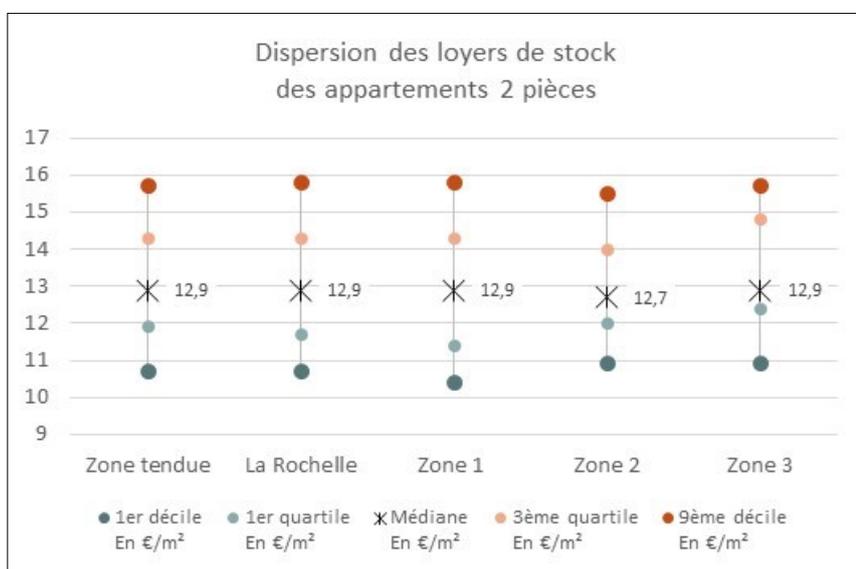
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,7	11,9	12,9	14,3	15,7	43	549	1352	*****
La Rochelle	10,7	11,7	12,9	14,3	15,8	43	554	1075	*****
Zone 1	10,4	11,4	12,9	14,3	15,8	44	560	646	****
Zone 2	10,9	12	12,7	14	15,5	42	544	429	*****
Zone 3	10,9	12,4	12,9	14,8	15,7	40	533	277	***

Loyers de marché des appartements 2 pièces

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,8	11,8	13	14,3	16,4	44	559	615	*****
La Rochelle	10,7	11,7	13,1	14,7	16,9	44	567	501	****
Zone 1	10,4	11	12,7	14,7	17,3	45	573	283	****
Zone 2	11,8	12,1	13,3	14,6	16,1	42	553	218	***
Zone 3	11,6	12,4	12,7	13,6	14,5	40	517	114	**

Loyers de stock des appartements 2 pièces selon l'époque de construction

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,9	10,8	12,7	14,3	17,4	45	548	199	****
1946-1970	11,3	12,1	13,8	16,4	18,4	40	557	53	*
1971-1990	10,3	11,5	13,2	14,5	15,4	44	569	123	***
1991-2005	11,1	12,4	13,5	15,1	15,7	40	537	394	*****
Après 2005	11,1	11,9	12,5	13,2	14,8	44	552	583	*****



À noter Les loyers des appartements 2 pièces sont très proches quelles que soient les zones. C'est moins le cas chez les emménagés récents.

Loyers des appartements 3 pièces

Loyers de stock des appartements 3 pièces

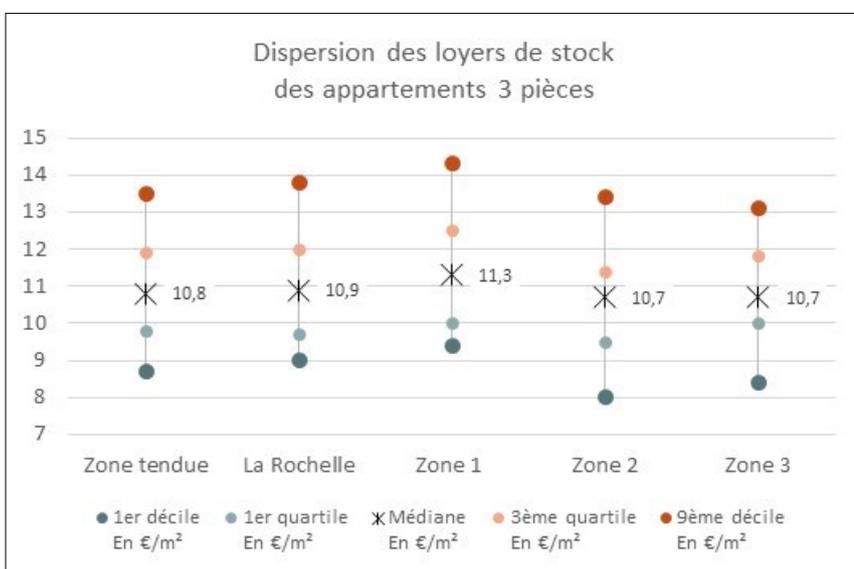
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,7	9,8	10,8	11,9	13,5	64	691	761	*****
La Rochelle	9	9,7	10,9	12	13,8	64	694	599	*****
Zone 1	9,4	10	11,3	12,5	14,3	66	740	324	****
Zone 2	8	9,5	10,7	11,4	13,4	61	644	275	****
Zone 3	8,4	10	10,7	11,8	13,1	64	682	162	****

Loyers de marché des appartements 3 pièces

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,4	10,1	10,9	12,3	13,5	66	727	281	*****
La Rochelle	8,8	10,2	11,3	12,3	13,6	66	736	208	***
Zone 1	10,1	10,6	11,6	12,5	16,7	66	782	114	***
Zone 2	8	9,9	10,2	11,3	12,3	65	678	94	*
Zone 3	8,4	10	10,4	11,9	13,5	67	709	73	*

Loyers de stock des appartements 3 pièces selon l'époque de construction

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,3	9,8	10,8	12,2	15	63	704	89	**
1946-1970	6,8	8	9,4	11,2	12,3	66	634	91	*
1971-1990	8,4	9,5	9,9	12	14,3	64	667	73	**
1991-2005	9,5	10,1	10,8	11,7	13,3	62	678	171	***
Après 2005	9,6	10,2	11	12,6	13,5	65	727	337	*****

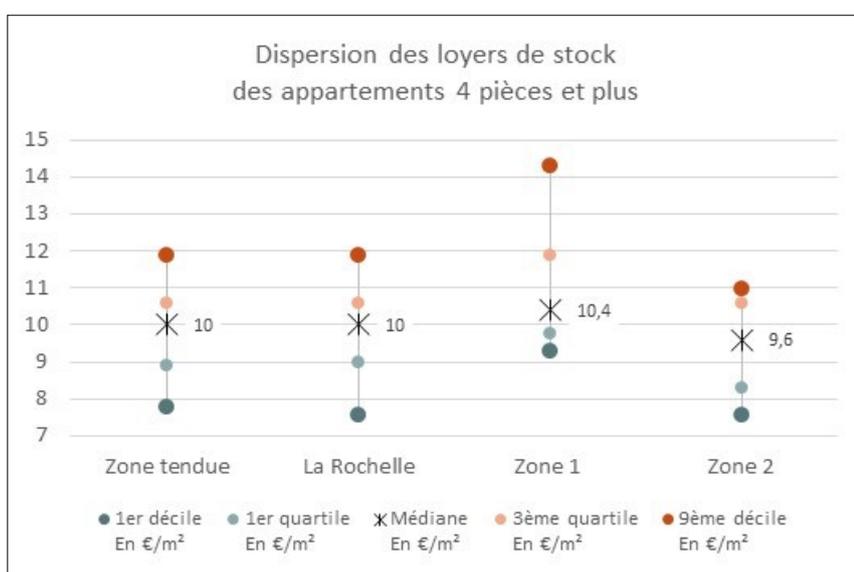


À noter Les appartements 3 pièces de la zone 1 se louent plus chers qu'ailleurs, ils sont aussi plus grand (66m² en zone 1, contre 61m² en zone 2 et 64m² en zone 3).

Loyers des appartements 4 pièces et plus

Loyers de stock des appartements 4 pièces et plus

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,8	8,9	10	10,6	11,9	87	862	197	***
La Rochelle	7,6	9	10	10,6	11,9	86	859	159	***
Zone 1	9,3	9,8	10,4	11,9	14,3	92	1015	80	*
Zone 2	7,6	8,3	9,6	10,6	11	82	766	79	*
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	38	-

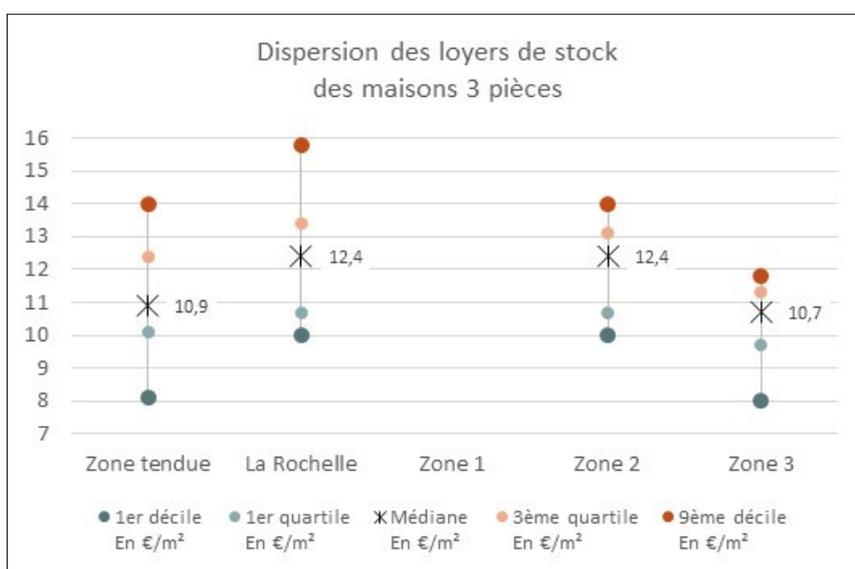


Le nombre d'enquête est trop faible pour communiquer des chiffres pertinents et fiables sur les loyers de marché et les loyers selon l'époque de construction des appartements 4 pièces et plus.

À noter Les grands logements sont une denrée rare en location, la demande est pourtant importante d'après les professionnels de l'immobilier. Par conséquent, les loyers sont parfois élevés.

Loyers des maisons 3 pièces

Loyers de stock des maisons 3 pièces									
	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,1	10,1	10,3	12,4	14	69	765	153	****
La Rochelle	10	10,7	12,4	13,4	15,8	68	813	70	***
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9	-
Zone 2	10	10,7	12,4	13,1	14	67	809	61	**
Zone 3	8	9,7	10,7	11,3	11,8	71	722	83	***



Le nombre d'enquête est trop faible pour communiquer des chiffres pertinents et fiables sur les loyers de marché et les loyers selon l'époque de construction des maisons 3 pièces.

À noter Même si les maisons sont plus grandes en périphérie de la Rochelle (zone 3), le loyer médian par m² y est plus faible qu'à La Rochelle.

Fixation et révision du loyer en zone tendue

En zone tendue, comme c'est le cas sur nos 10 communes étudiées, la fixation du loyer est encadrée. Le montant du loyer doit être **identique à celui du précédent locataire**. Le loyer peut être fixé librement uniquement si le logement :

- est loué pour la première fois,
- n'a pas été loué depuis 18 mois,
- a bénéficié de travaux d'amélioration depuis moins de six mois pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer pratiqué.

Au moment de la relocation le loyer peut être réévalué :

- si le bailleur prouve que le loyer du dernier locataire était **manifestement sous-évalué**,
- si des **travaux** d'amélioration ou de mise en conformité liés à la décence du logement ont été réalisés pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer (l'augmentation du loyer annuel ne peut pas dépasser 15 % du coût réel des travaux TTC),
- si le loyer n'a pas été révisé au titre de la révision annuelle liée à la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL). Dans ce cas, une augmentation liée à la variation de l'IRL peut être appliquée.

Source : www.anil.org

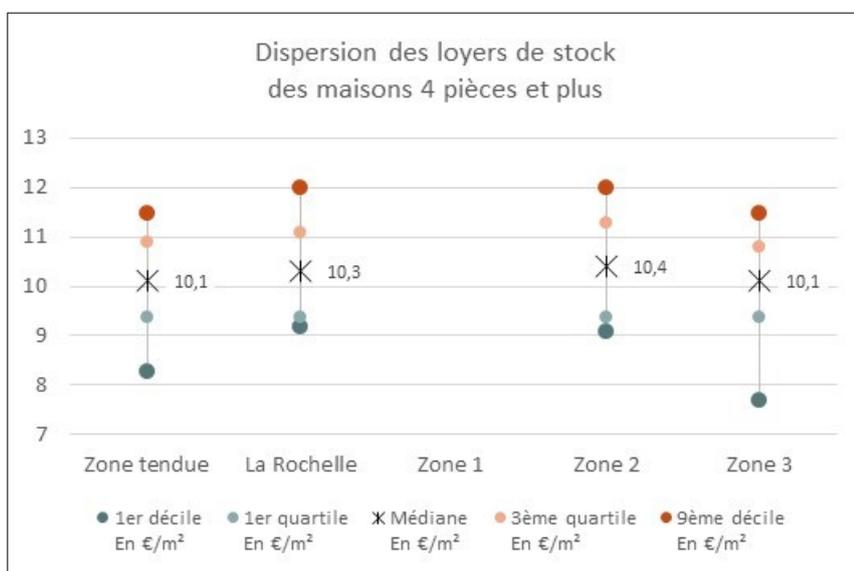
Loyers des maisons 4 pièces et plus

Loyers de stock des maisons 4 pièces et plus

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,3	9,4	10,1	10,9	11,5	97	965	365	*****
La Rochelle	9,2	9,4	10,3	11,1	12	97	977	123	****
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	20	-
Zone 2	9,1	9,4	10,4	11,3	12	92	934	103	***
Zone 3	7,7	9,4	10,1	10,8	11,5	97	959	242	*****

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,2	10	10,9	11,5	12,2	90	978	132	***
La Rochelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	47	-
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	9	-
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	38	-
Zone 3	9,4	9,8	10,5	11,4	14,1	95	1026	85	**



À noter Si les loyers des maisons sont proches quelles que soient les zones, les maisons situées en zone 3 sont généralement plus grandes. Il y a également une plus grande hétérogénéité des loyers.

Et par rapport à d'autres villes ?



Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé en 2014 et ne cesse de se développer depuis. Il compte aujourd'hui 34 observatoires en métropole et en outre-mer. Le réseau couvre ainsi plus de la moitié du parc locatif privé français.

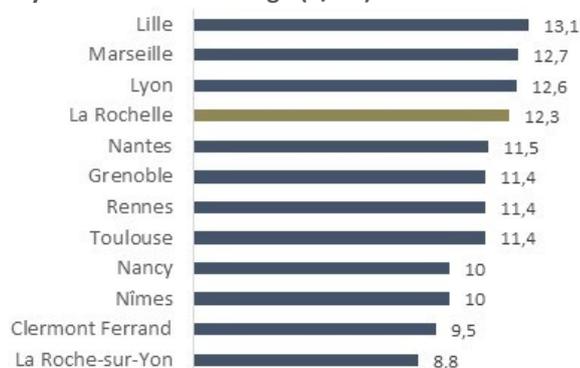
Dans un souci de transparence et de qualité, le ministère a institué un comité scientifique, composé de cinq experts indépendants reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement. Le comité est garant de la rigueur et de la qualité de la méthodologie. Grâce à cette méthodologie identique, les niveaux de loyers sont comparables d'un territoire à l'autre. Le réseau dispose d'un site Internet permettant de consulter tous les résultats ville par ville et de réaliser des tableaux comparatifs.

Les graphiques ci-contre présentent un comparatif des loyers dans quelques territoires du réseau. Il s'agit ici des villes-centre, la comparaison à cette échelle est plus pertinente qu'à l'échelle des agglomérations dont la taille varie grandement d'un territoire à l'autre.

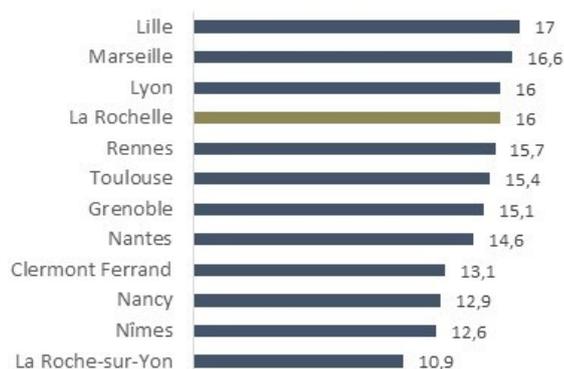
Seuls sont présentés ici les observatoires dont les résultats pour l'année 2020 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport. Davantage de résultats sont disponibles sur le site :

www.observatoires-des-loyers.org

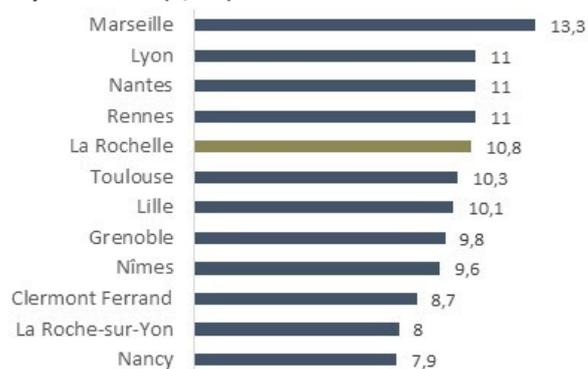
Loyer médian hors-charge (€/m²)



Loyer médian (€/m²) des appartements 1 pièce



Loyer médian (€/m²) des maisons



Méthodologie

Constitution de l'échantillon

L'observatoire collecte des données portant sur les loyers du parc privé - à l'exception des logements des HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion - auprès des bailleurs institutionnels, administrateurs de biens ou de tout autre fournisseur de données ainsi qu'auprès de particuliers, bailleurs ou locataires, pour les logements dont la gestion locative est directement assurée par le propriétaire. Les données recueillies par l'observatoire doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté d'emménagement du locataire, etc.). Les règles sont identiques pour tous les observatoires du réseau.

Contrôle et traitement

Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée depuis 2013 par l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par un comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'observatoire les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée. Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3443 logements locatifs privés loués vides, dont 276 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 3167 en gestion déléguée à un professionnel (dont partenariat national avec la FNAIM). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Analyse des résultats

L'identité de la méthode mise en œuvre par tous les observatoires du réseau garantit la comparabilité de leurs résultats.

Les résultats fournis sont des éléments statistiques de cadrage ; à eux seuls, ils ne permettent pas de déterminer la valeur d'un bien donné.

Définitions

Nombre de pièces : Il s'agit des pièces « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. On ne compte pas les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage ...). Toutefois, on peut compter éventuellement les grandes cuisines faisant office de pièce de vie (au moins 12 m²) et les mezzanines (> 1,8 m de hauteur).

Surface habitable : La surface à retenir est la surface habitable et est définie à l'article R*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. ». Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

D'autres précisions et définitions sont consultables page 6.

Choix du zonage

L'observatoire des loyers porte sur l'unité urbaine de La Rochelle. Ces 10 communes forment la zone dite tendue de La Rochelle, telle que définit dans l'annexe du décret du 10 mai 2013.

Le zonage actuel est en place depuis 2018. Il a été conçu à partir des résultats des enquêtes des années précédentes. L'objectif de cette révision de zonage était d'avoir des résultats plus précis en distinguant deux zones au sein de la ville de La Rochelle; les autres communes constituant la troisième zone. La technique utilisée pour définir ce zonage est l'analyse statistique isoloyers. Le principe est d'observer les niveaux de loyers à La Rochelle, quartier par quartier, et de regrouper au sein d'une même zone les quartiers dont les niveaux de loyers sont proches. Cette analyse doit néanmoins être affinée par la connaissance du marché local, en particulier dans certains quartiers où les enquêtes sont moins nombreuses (résultats moins fiables).

L'analyse isoloyers a produit un zonage quasi concentrique, seuls quelques ajustements ont été réalisés à dire d'expert.

Article 17.1 de la loi n°89-462 Du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014:

« Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévus à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones ».

L'ADIL17 remercie les particuliers
et les professionnels ayant contribué à cette étude

Alizés17 - La Rochelle
Citya - La Rochelle
Cneuf - La Rochelle
Eco-Immobilier - Périgny
Eurotim - La Rochelle
Foncia - La Rochelle
Foncimmo - La Rochelle
Laforêt - La Rochelle
Orpi Chandeau - La Rochelle
Orpi Immotis - Fouras
Orpi Saint-Nicolas - La Rochelle
Square Habitat Rivages Immobilier - Aytré
UNPI - La Rochelle



Particuliers ou professionnels,
bailleurs ou locataires,
Contactez l'ADIL pour
contribuer à cette enquête

49, avenue Aristide Briand
17000 La Rochelle
05 46 34 41 36
contact@adil17.org
www.adil17.org