

OBSERVATOIRE DES LOYERS

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



Mot de la Présidente



DOMINIQUE RABELLE

Présidente de l'ADIL 17

Vice-présidente du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

Pour la troisième année consécutive, je suis heureuse de vous présenter les résultats de l'observatoire des loyers de La Rochelle.

L'année 2017 a été marquée par la modification du zonage d'étude. Nous avons convenu avec la Communauté d'agglomération de La Rochelle et les services de l'État de distinguer trois zones tout en conservant le même périmètre d'étude.

La ville de La Rochelle a été divisée en deux zones correspondant à des secteurs mis en évidence dans le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération. La première zone regroupe les quartiers d'habitat social et diversifié et la seconde zone regroupe les quartiers centraux et périphériques. Les autres communes constituent la troisième zone.

Connaître d'une part les niveaux de loyers de la ville de La Rochelle et d'autre part ceux des communes périphériques était un souhait des professionnels et cela est désormais possible.

Pour que les données soient exploitables, la taille de l'échantillon a été revue à la hausse. Malgré tout, certains croisements ne sont pas possibles, le quota d'enquêtes nécessaires pour diffuser un résultat fiable n'étant pas atteint. De nouveaux contributeurs seront donc les bienvenus en 2018.

Ce zonage affiné produit des résultats plus précis, ce qui renforce l'intérêt de cet outil d'information auprès des particuliers (locataires et bailleurs, actuels et futurs) et des professionnels. De plus, la comparaison avec les autres observatoires locaux du réseau est désormais facilitée, en particulier à l'échelle de la ville-centre.

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 administrateurs de biens pour leur accueil et le temps consacré à l'enquête.

Je vous en souhaite bonne lecture,

Dominique Rabelle



Sommaire

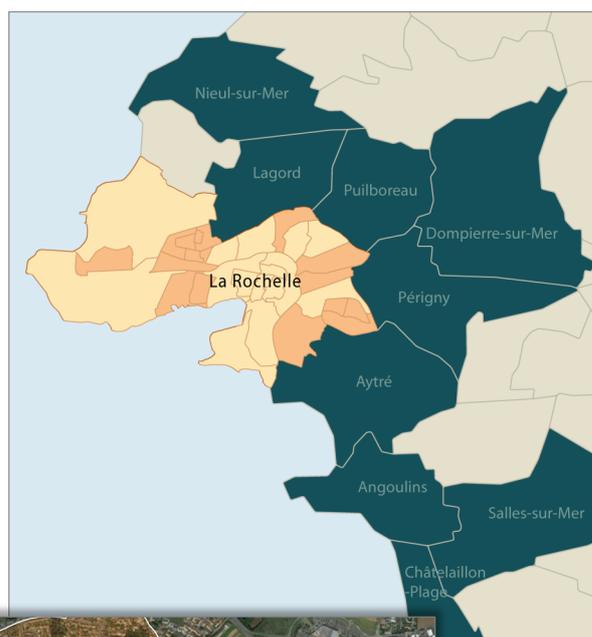
Les zones d'observation	Page 4
Carte des niveaux de loyers par zone	Page 5
Loyers des appartements 1 pièce	Pages 6 - 7
Loyers des appartements 2 pièces	Pages 8 - 9
Loyers des appartements 3 pièces	Pages 10 - 11
Loyers des appartements 4 pièces et plus	Page 12
Loyers des maisons 3 pièces	Page 12
Loyers des maisons 4 pièces	Page 13
Loyers des maisons 5 pièces et plus	Page 14
Loyers des logements récents et plafonds Pinel	Page 15
Le réseau des observatoires des loyers	Pages 16
Comparaison des loyers par ville-centre	Page 17
Loyers et niveaux de revenus	Page 18
Méthodologie et définitions	Page 19

Les zones d'observations

10 communes - 3 zones d'observation

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 définie à l'annexe du décret du 10 mai 2013. L'offre de logement y est considérée comme insuffisante face à la demande, l'accès au logement y est difficile au regard notamment des prix d'acquisition, de la demande de logement social et des niveaux de revenus. Ces 10 communes font partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui compte 28 communes.

Ce périmètre d'observation a été divisée en 3 zones. D'une part, la ville de La Rochelle a été divisée en 2 zones (cf. carte ci-dessous) ; d'autre part les 9 autres communes forment la troisième zone.



Zone 1
Port-Neuf Est
Port-Neuf Ouest
La Pallice
Mireuil Ouest
Mireuil Château d'eau
Mireuil Est
Mireuil Parc
Mireuil Europe
La Rossignollette - St-Maurice
Le Prieuré
Saint-Éloi Nord
Saint-Éloi Sud
Villeneuve-des-Salines Ouest
Villeneuve-des-Salines Est
Villeneuve-des-Salines Lac
Les Minimes Tasdon

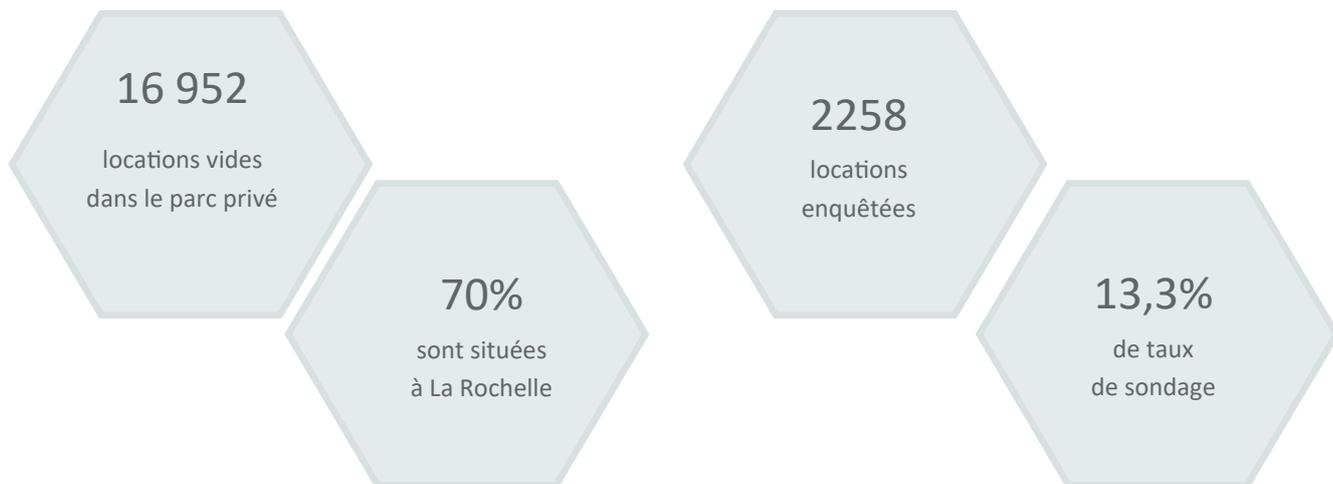
Zone 2
Centre Marché
Centre Mairie
Centre Préfecture
Centre Hôpital
La Genette Parcs
La Genette Le Mail
Chef de Baie
Laleu
Bel-Air
Fétilly-La Trompette
Lafond
Beauregard
Petit Marseille - Foire expo
Les Minimes Port de Plaisance
Les Minimes Université

Zone 3
Angoulins
Aytré
Châtaillonn-Plage
Dompierre-sur-Mer
Lagord
Nieul-sur-Mer
Périgny
Puilboreau
Salles-sur-Mer

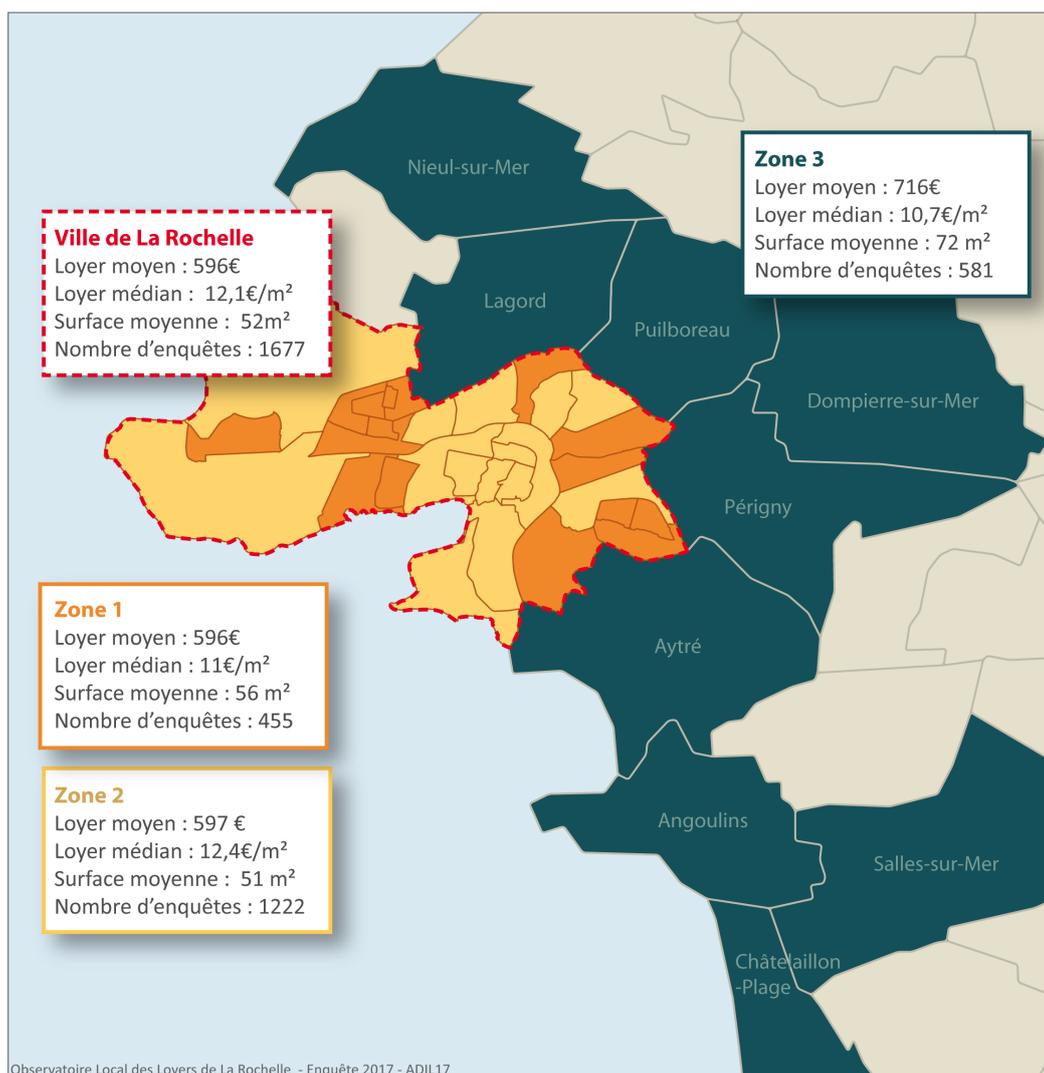
La ville de la Rochelle divisée en deux zones d'observation

Le découpage des zones rochelaises s'inspire du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération. Quatre secteurs du PLH de La Rochelle sont regroupés en deux zones. Les autres communes constituent la zone 3. La zone 1 correspond aux quartiers où la part du logement locatif social est supérieure à 16%, ce qui explique une collecte plus difficile et donc plus faible dans cette zone.

Carte des niveaux de loyer par zone



Le loyer médian de la zone tendue est de 632€



NB: Tous les loyers présentés dans ce document sont des loyers hors-charge (cf. méthodologie page 19).

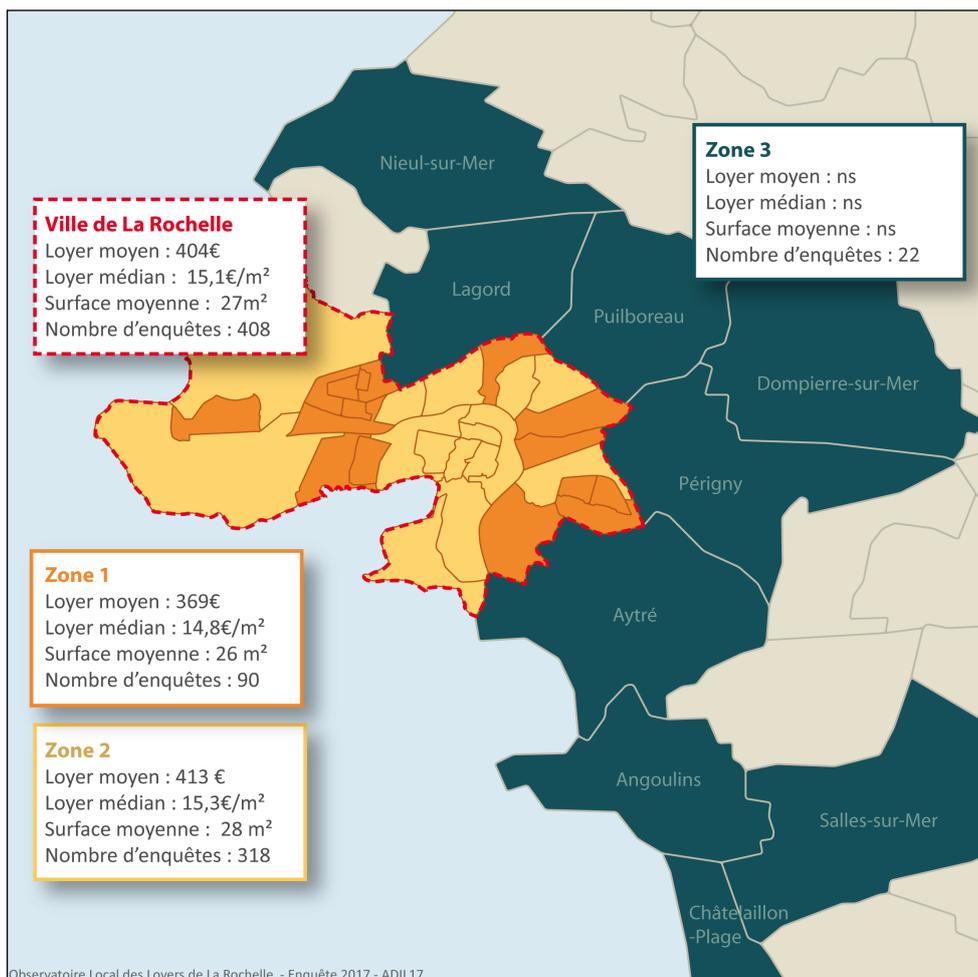
Loyers des appartements 1 pièce

3297

appartements 1 pièce
en location vides
dans la zone tendue

93%

sont situés
à La Rochelle



	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 1946	12,8	14,1	17,2	411	28	124
1946 - 1970	ns	ns	ns	ns	ns	13
1971 - 1990	12,7	13,6	16,1	407	30	51
1991 - 2005	14,5	15,9	16,9	412	27	148
Après 2005	13,3	15,3	16,0	386	26	94

Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement, sur l'ensemble de la zone tendue. « ns » = non-significatif.

Loyers des appartements 1 pièce

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	12,4	14,8	16,7	369	26	90
Zone 2	13,4	15,3	17,1	413	28	318
Ville de La Rochelle	13,0	15,1	16,8	404	27	408
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	22
Ensemble de la zone tendue	13,1	15,1	16,9	407	27	430

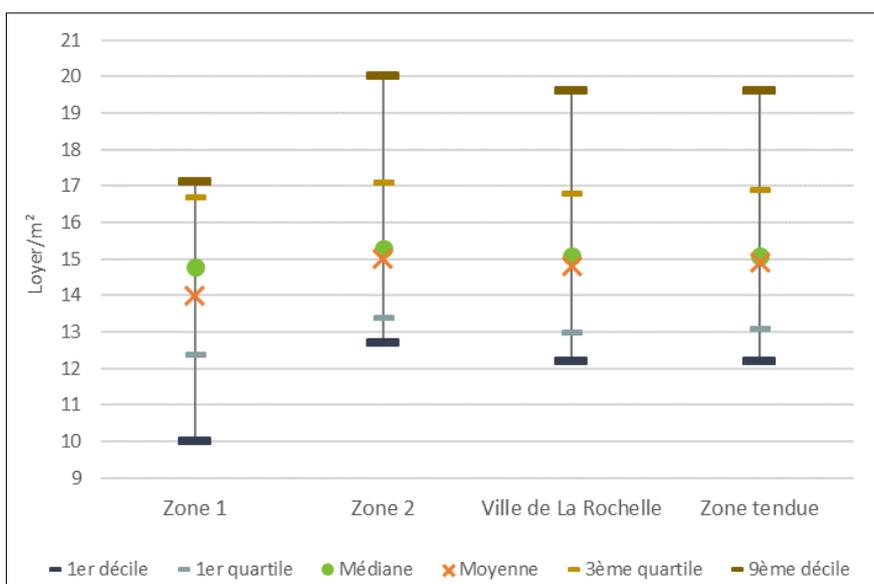
Loyers de stock des appartements 1 pièce

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	12,4	14,8	16,7	360	25	50
Zone 2	14,8	15,7	17,3	419	27	141
Ville de La Rochelle	14,4	15,4	17,2	410	27	191
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	9
Ensemble de la zone tendue	14,4	15,7	17,2	409	27	200

Loyers de marché des appartements 1 pièce

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées depuis moins d'un an. « ns » = non-significatif.



Ce graphique représente la dispersion des loyers. Différents curseurs permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...) :

- **1er décile** : 10% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **1er quartile** : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 75% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **Médiane** : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 50% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **3ème quartile** : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **9ème décile** : 90% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 10% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

Dispersion des loyers des appartements 1 pièce

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif
Plus d'explications de lecture dans la partie méthodologie page 18

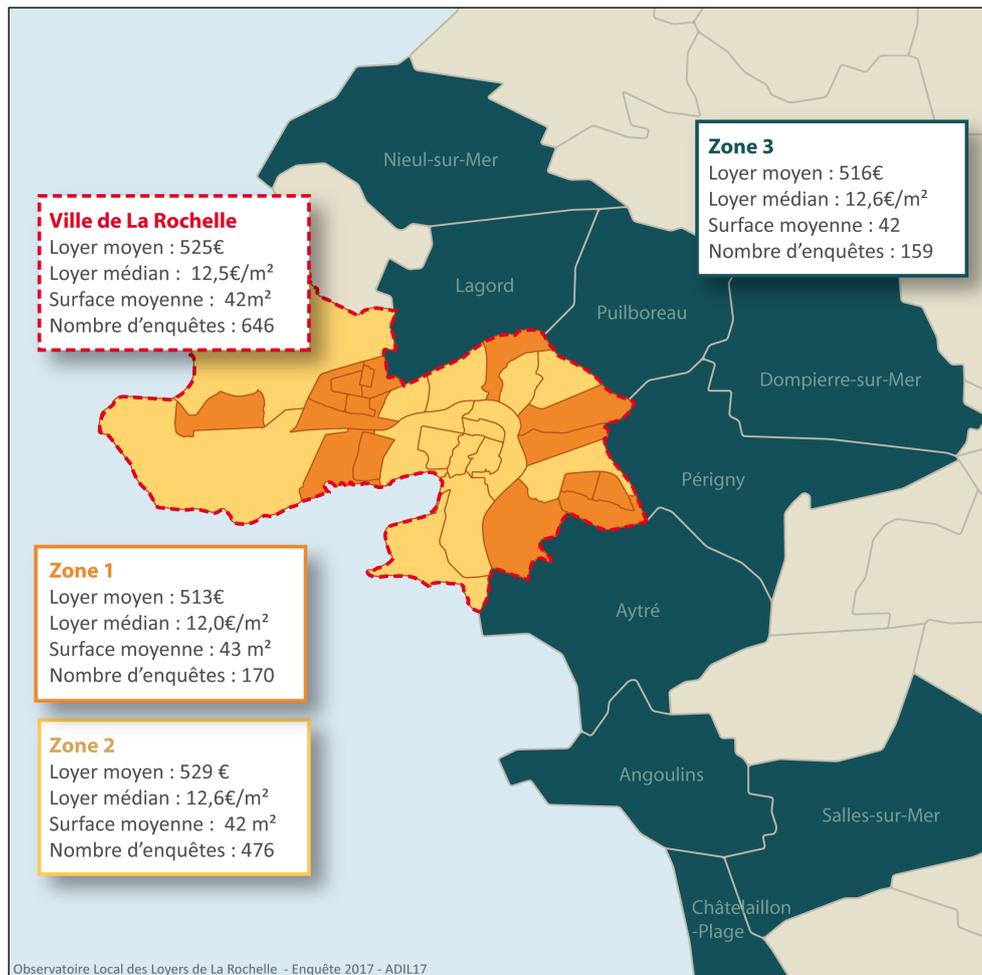
Loyers des appartements 2 pièces

5079

appartements 2 pièces
en location vides
dans la zone tendue

78%

sont situés
à La Rochelle



	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 1946	10,6	12,1	14,2	515	43	221
1946 - 1970	ns	ns	ns	ns	ns	ns
1971 - 1990	11,5	12,3	14,5	549	43	86
1991 - 2005	11,6	12,8	13,9	518	41	211
Après 2005	11,8	12,8	13,5	533	42	239

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement, sur l'ensemble de la zone tendue. « ns » = non-significatif.

Loyers des appartements 2 pièces

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	11,0	12,0	13,7	513	43	170
Zone 2	11,4	12,6	14,5	529	42	476
Ville de La Rochelle	11,4	12,5	14,2	525	42	646
Zone 3	11,1	12,6	13,3	516	42	159
Ensemble de la zone tendue	11,3	12,6	14	523	42	805

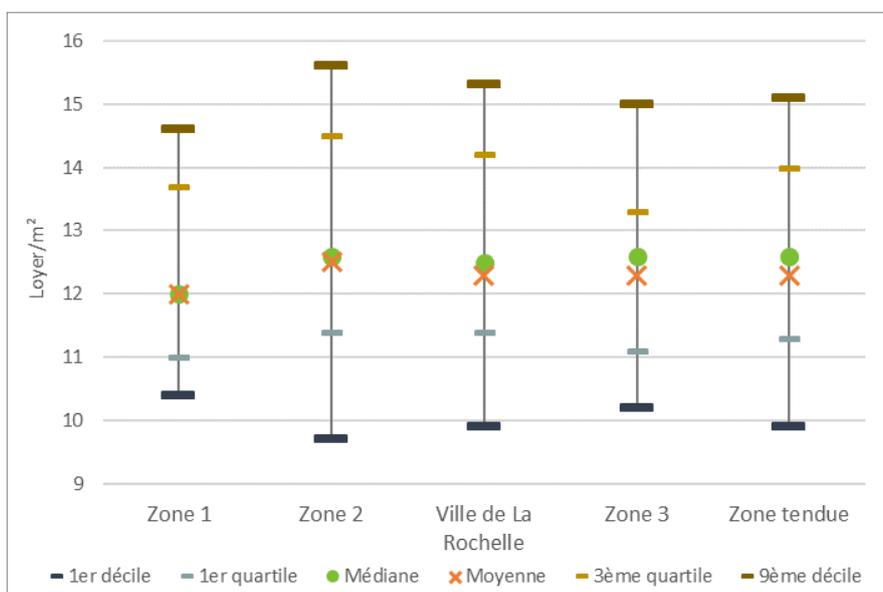
Loyers de stock des appartements 2 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	11,0	11,6	12,7	507	43	75
Zone 2	11,5	12,6	14,5	533	42	181
Ville de La Rochelle	11,1	12,4	14,2	528	43	256
Zone 3	11,3	12,4	12,9	524	43	73
Ensemble de la zone tendue	11,2	12,4	13,9	525	43	329

Loyers de marché des appartements 2 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées depuis moins d'un an. « ns » = non-significatif.



Ce graphique représente la dispersion des loyers. Différents curseurs permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...) :

- **1er décile** : 10% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **1er quartile** : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 75% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **Médiane** : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 50% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **3ème quartile** : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **9ème décile** : 90% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 10% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

Dispersion des loyers des appartements 2 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif
Plus d'explications de lecture dans la partie méthodologie page 18

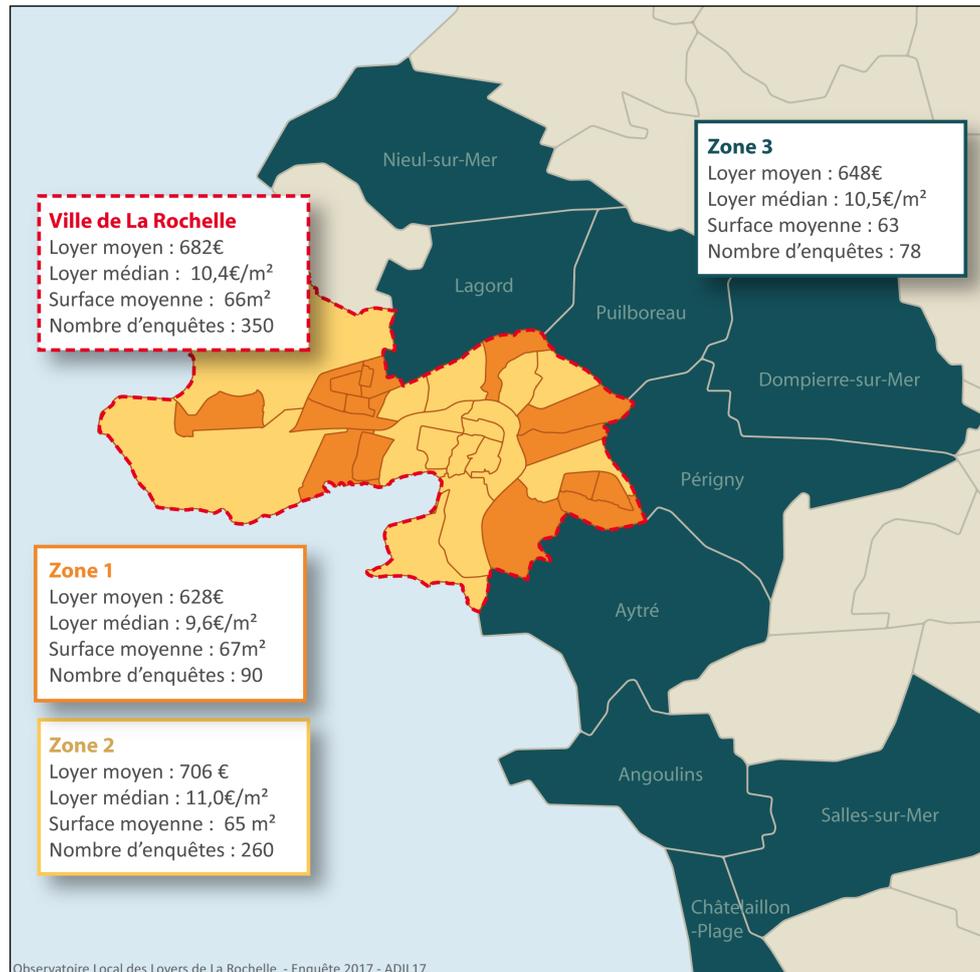
Loyers des appartements 3 pièces

2773

appartements 3 pièces
en location vides
dans la zone tendue

75%

sont situés
à La Rochelle



	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 1946	9,1	10,9	11,4	679	67	115
1946 - 1970	9,4	9,7	10,7	643	65	51
1971 - 1990	8,4	9,0	11,2	662	70	51
1991 - 2005	9,3	10,8	11,5	678	64	107
Après 2005	10,0	10,5	12,0	687	62	104

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement, sur l'ensemble de la zone tendue. « ns » = non-significatif.

Loyers des appartements 3 pièces

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	8,3	9,6	10,4	628	67	90
Zone 2	9,7	11,0	12,1	706	65	260
Ville de La Rochelle	9,3	10,4	11,5	682	66	350
Zone 3	10,0	10,5	11,4	648	63	78
Ensemble de la zone tendue	9,4	10,5	11,4	673	65	428

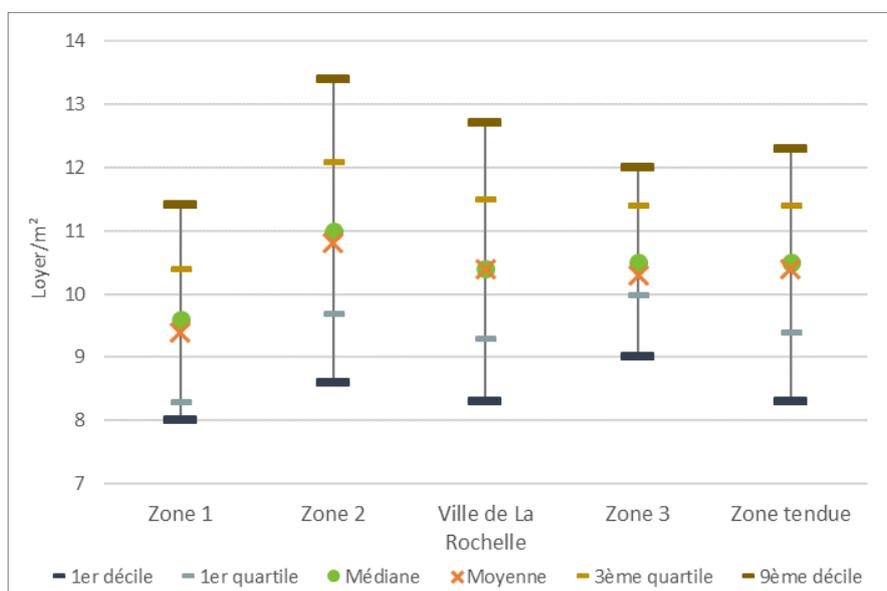
Loyers de stock des appartements 3 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	39
Zone 2	9,9	11,5	12,1	698	64	89
Ville de La Rochelle	8,7	10,6	11,8	680	66	128
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	30
Ensemble de la zone tendue	9,6	10,7	11,8	662	63	158

Loyers de marché des appartements 3 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées depuis moins d'un an. « ns » = non-significatif.



Ce graphique représente la dispersion des loyers. Différents curseurs permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...) :

- **1er décile** : 10% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **1er quartile** : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 75% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **Médiane** : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 50% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **3ème quartile** : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **9ème décile** : 90% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 10% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

Dispersion des loyers des appartements 3 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif

Loyers des appartements 4 pièces et plus

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	21
Zone 2	8,7	10,1	11,1	833	85	67
Ville de La Rochelle	8,7	10,1	11,1	837	84	88
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	12
Ensemble de la zone tendue	8,5	9,9	11,1	811	84	100

Loyers de stock des appartements 4 pièces et plus

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

Loyers des maisons 3 pièces

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	25
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	27
Ville de La Rochelle	9,9	12,1	12,7	730	66	52
Zone 3	8,0	10,0	10,9	702	73	76
Ensemble de la zone tendue	9,3	10,7	12,2	716	69	128

Loyers de stock des maisons 3 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Ensemble de la zone tendue	9,8	10,7	11,7	735	72	51

Loyers de marché des maisons 3 pièces dans la zone tendue

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées depuis moins d'un an. « ns » = non-significatif.

Loyers des maisons 4 pièces

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	39
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	37
Ville de La Rochelle	9,2	10,0	10,7	883	90	76
Communes périurbaines	8,7	9,9	10,6	868	91	146
Ensemble de la zone tendue	9,0	10,0	10,7	873	91	222

Loyers de stock des maisons 4 pièces

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Ensemble de la zone tendue	9,3	10,2	10,7	889	89	75

Loyers de marché des maisons 4 pièces dans la zone tendue

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées depuis moins d'un an. « ns » = non-significatif.

	Loyer /m ² 1er quartile	Loyer /m ² Médiane	Loyer /m ² 3ème quartile	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 1945	ns	ns	ns	ns	ns	35
1946-1970	ns	ns	ns	ns	ns	38
1971-1990	8,2	9,4	10,3	820	91	55
1991-2005	ns	ns	ns	ns	ns	40
Après 2005	9,1	9,9	10,5	872	91	54

Loyers des maisons 4 pièces selon l'époque de construction

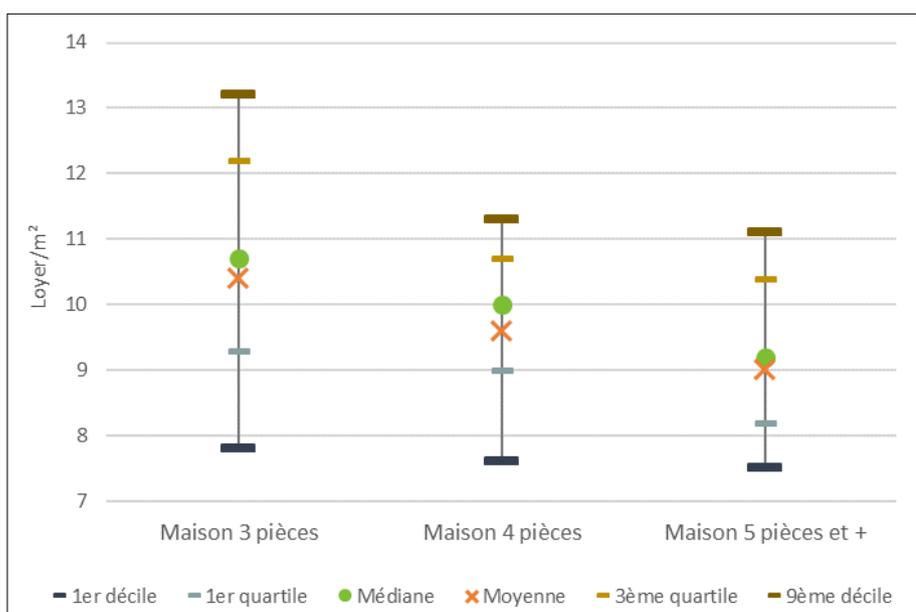
Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement, sur l'ensemble de la zone tendue. « ns » = non-significatif.

Loyers des maisons 5 pièces et plus

	Loyer bas/m ²	Loyer médian/m ²	Loyer haut/m ²	Loyer moyen	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	15
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	32
Ville de La Rochelle	ns	ns	ns	ns	ns	47
Communes périurbaines	7,6	9,2	10,7	1105	127	66
Ensemble de la zone tendue	8,2	9,2	10,4	1103	123	113

Loyers de stock des maisons 5 pièces et plus

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement. « ns » = non-significatif.



Ce graphique représente la dispersion des loyers. Différents curseurs permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...) :

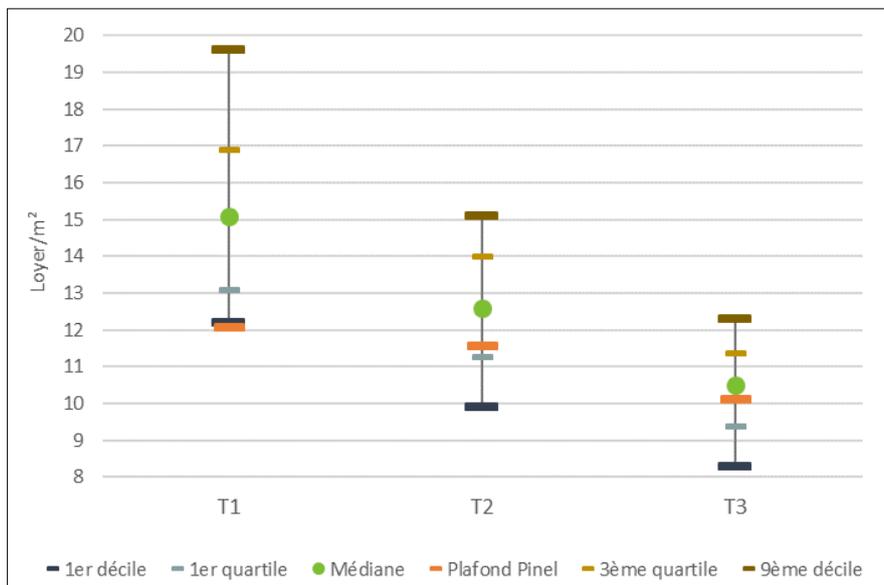
- **1er décile** : 10% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **1er quartile** : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 75% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **Médiane** : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 50% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **3ème quartile** : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau
- **9ème décile** : 90% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 10% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

Dispersion des loyers des maisons situées en zone tendue

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement.

Loyers des logements récents et plafonds Pinel

Le dispositif Pinel est une des mesures d'incitation à l'investissement locatif. Le propriétaire peut bénéficier de réductions d'impôt sous réserve de respecter certaines conditions de location en particulier le plafond de loyer. Celui-ci dépend de la surface et de la localisation du logement.



Le graphique ci-contre représente la dispersion des loyers des appartements récents ainsi que le plafond de loyer Pinel.

Pour les studios, ce plafond apparaît particulièrement contraignant pour le bailleur, au regard du marché. En effet, il se situe au niveau du 1^{er} décile c'est-à-dire que 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau. Cela signifie également que le loyer d'un appartement 1 pièce louée dans le cadre du dispositif Pinel devrait être très attractif pour un locataire.

Pour les T2 et T3, le plafond Pinel est plus proche du loyer médian.

Dispersion des loyers des appartements récents et plafonds de loyer Pinel

Loyer hors charge des locations vides du parc privé, louées actuellement, en zone tendue. Aide de lecture des graphiques de dispersion page 19.

Le calcul du plafond de loyer Pinel

Les plafonds de loyer mensuel (tableau ci-contre), par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2017.

Ces plafonds varient en fonction de la surface du logement. La surface habitable est augmentée de la moitié (dans la limite de 8m² par logement) de la surface des annexes (caves, sous-sols, remises, combles et greniers aménageables, balcons, vérandas, ...). Il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement :

$$0,7 + 19/S$$

Le résultat ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2. Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, le loyer étant dégressif en fonction de la surface du logement.

Exemple : Pour l'acquisition d'un logement neuf de 50 m² situé à La Rochelle (zone B1), le plafond au m² pour un bail signé en 2017 est de 10,88 € (détail du calcul : $10,07 \times (0,7 + 19/50) = 10,8756$ arrondi à 10,88), soit un loyer mensuel hors charge de 544 € ($10,88 \times 50$).

Pour en savoir plus sur la méthode de calcul, consultez l'ADIL.

Plafonds de loyer au m ² en métropole	
Zone A bis	16,83 €
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zone B2 (sur agrément)	8,75 €

¹ Les loyers plafonds ci-contre ont été calculés à partir des surfaces moyennes des appartements récents (construits après 2005) observés dans notre échantillon (T1 : 26m² ; T2 : 42m² ; T3 : 62 m². Pour faciliter le calcul et la comparaison, les logements ont été considérés sans annexe).

Le réseau des observatoires des loyers

Depuis leur création en 2014, les observatoires ne cessent de se développer. On compte aujourd'hui **27 observatoires qui couvrent 45 agglomérations**. Les observatoires peuvent être portés par des agences d'urbanismes ou des ADIL. En 2017, près de **175 000 logements** ont été enquêtés.

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 des méthodes de collecte et de traitement des données.

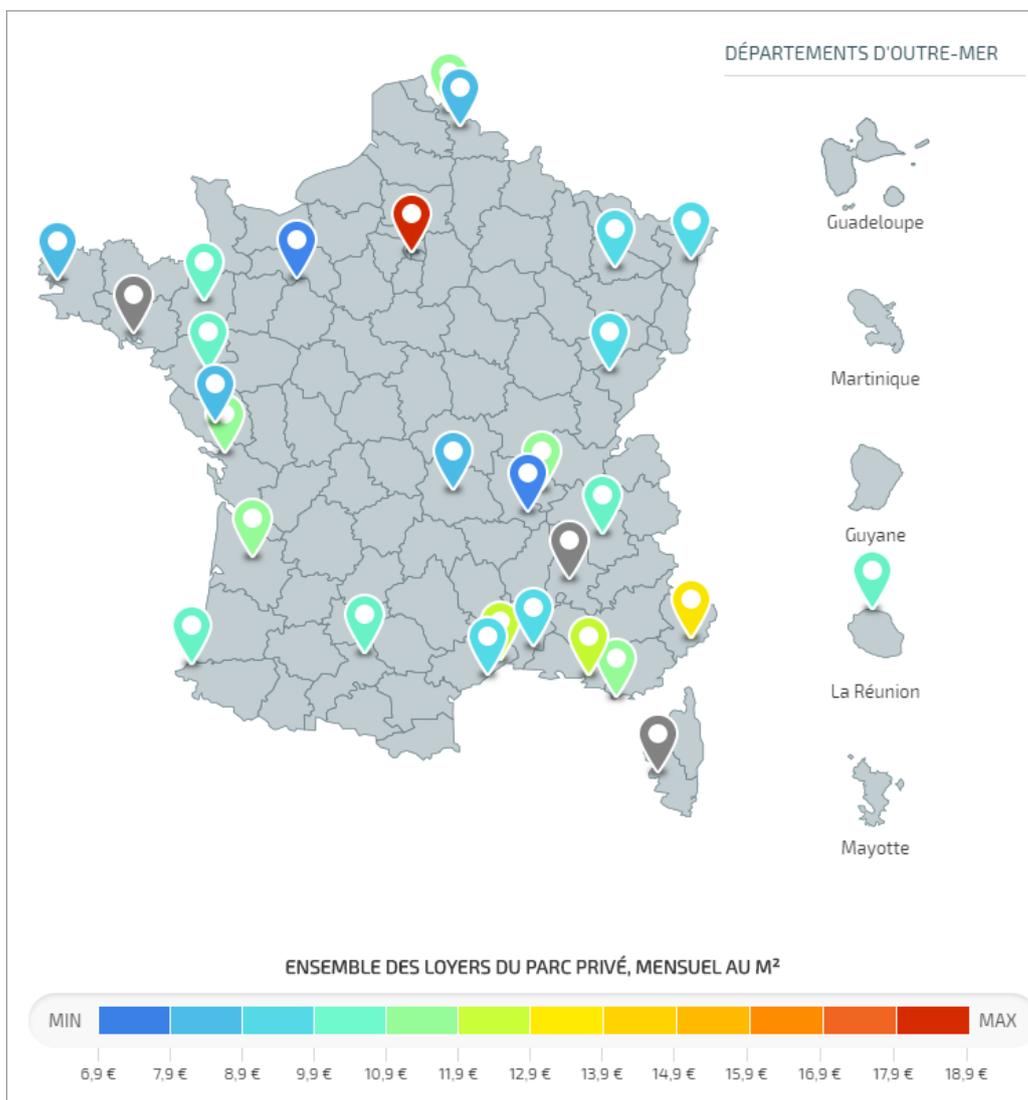
Grâce à une méthodologie de collecte et de traitement identique, les niveaux de loyers sont comparables d'un observatoire à l'autre.

Les graphiques page suivante comparent les loyers dans les **villes-centre** de certains

territoires observés (à la date de rédaction, certains observatoires n'avaient pas terminé leur collecte et traitement pour l'année 2017). Davantage de résultats, sur d'autres territoires et à des échelles différentes sont consultables sur le site du réseau des observatoires des loyers.

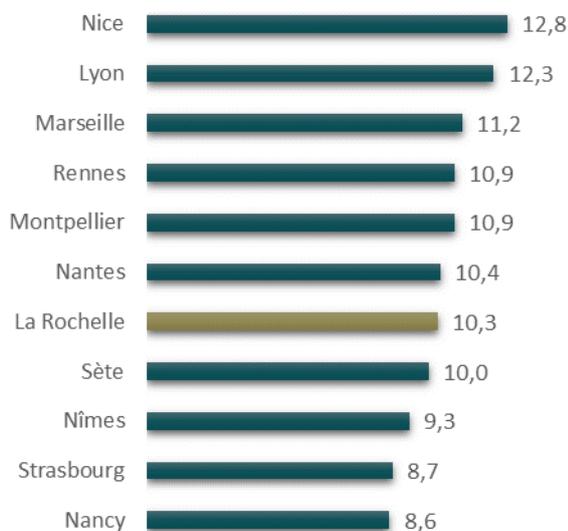
Le graphique page 18 met en évidence le taux d'effort des locataires en mettant en relation niveaux de loyers et de revenus.

Capture du site Internet du réseau des OLL : www.observatoires-des-loyers.org/

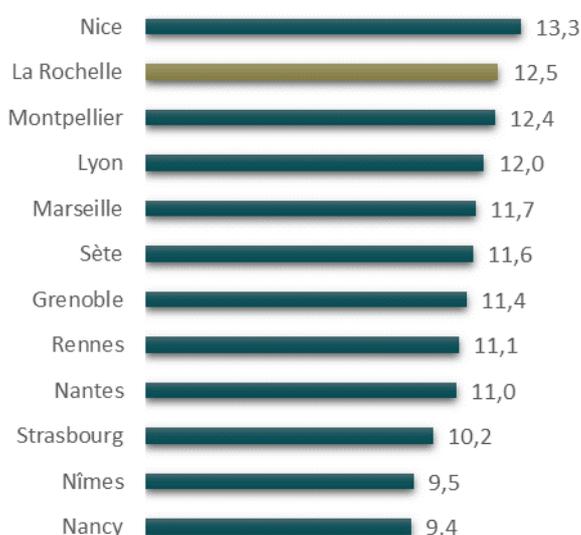


Comparaison des loyers par ville-centre

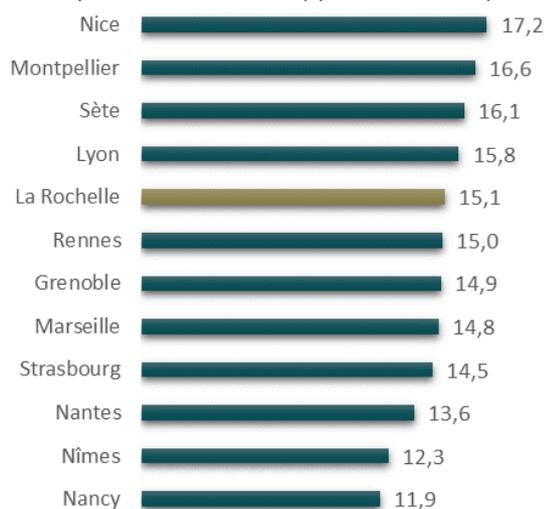
Loyers médians des maisons



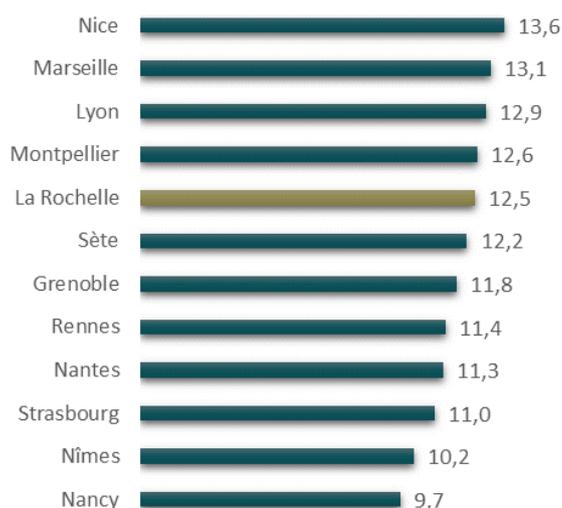
Loyers médians des appartements



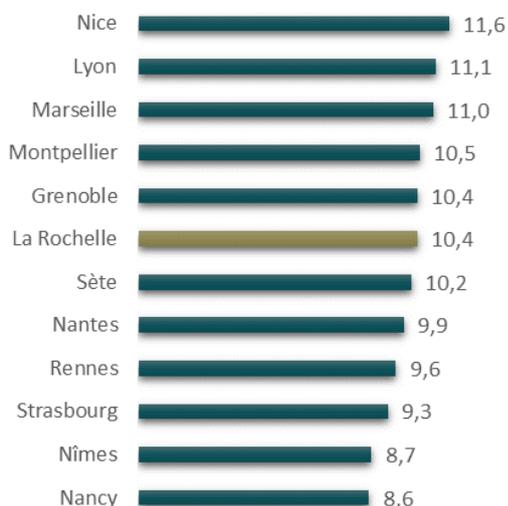
Loyers médians des appartements 1 pièce



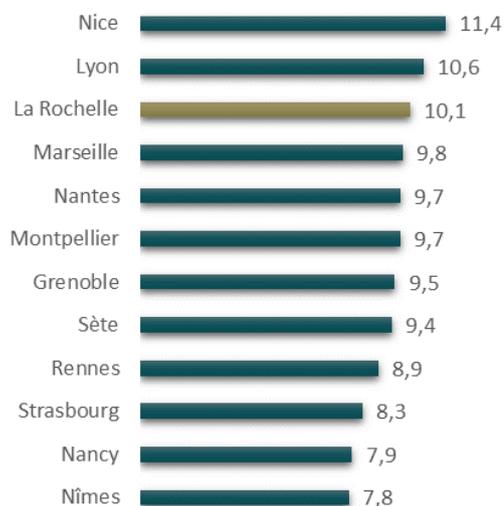
Loyers médians des appartements 2 pièces



Loyers médians des appartements 3 pièces

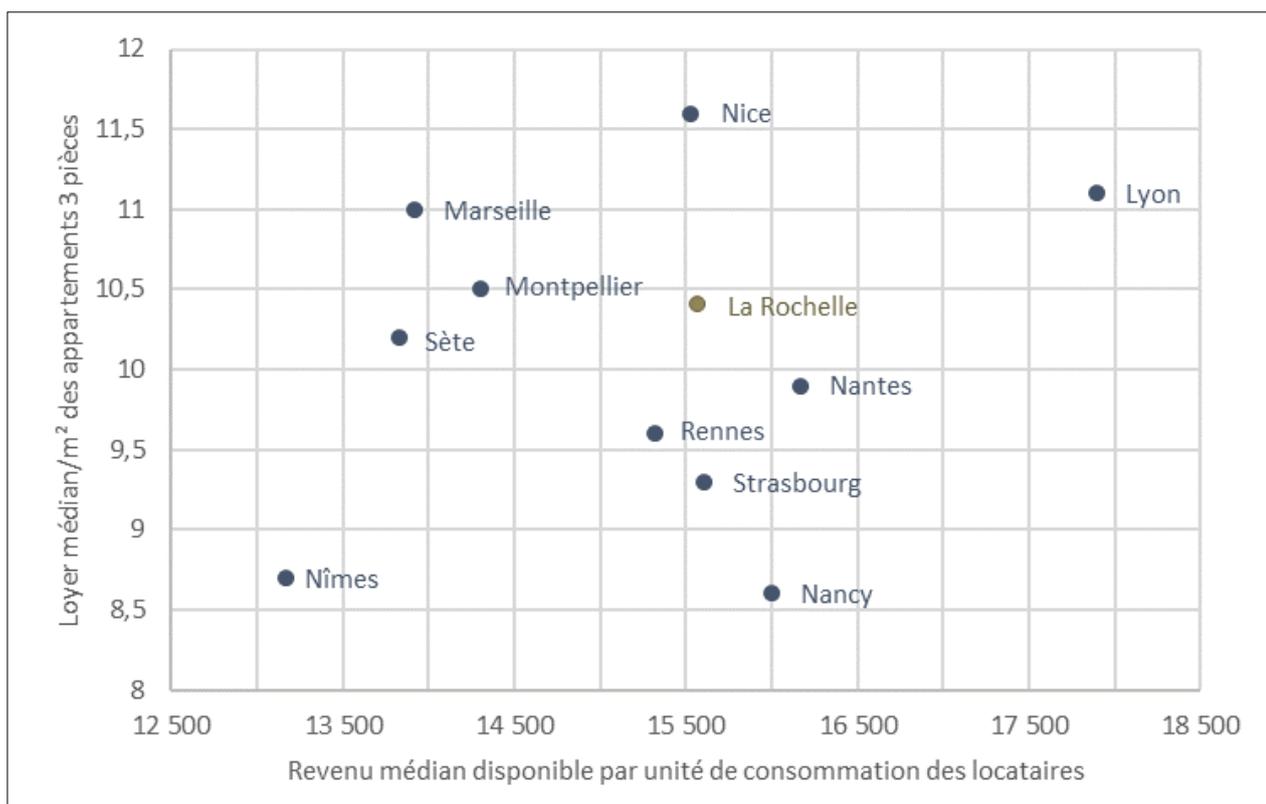


Loyers médians des appartements 4 pièces



Source : Observatoires locaux des loyers - traitement ANIL

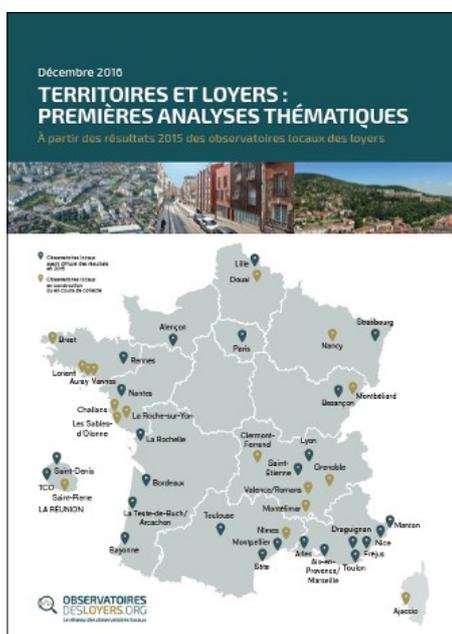
Niveaux de loyers et revenus



Loyers des appartements 3 pièces et niveaux de revenus dans 11 villes-centre

Sources : Observatoires locaux des Loyers - traitement ANIL | Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (année 2014).

Unité de consommation (UC) : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). [...] L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : - 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. (Source : INSEE)



Coordonné par l'ANIL, le réseau a réalisé en 2016 une publication analysant les loyers à l'échelle nationale (résultats 2015). 16 observatoires, portés par des ADIL ou des agences d'urbanisme ont collaboré, ainsi que l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Trois thématiques ont été développées :

- le prix des studios du parc privé et leur adéquation avec la demande de logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- le prix des logements sur la période 1946-1970 et leur place dans les marchés locaux.

Une autre publication commune est prévue fin 2018.

« Territoires et loyers, premières analyses thématiques » à télécharger sur le site Internet du réseau des OLL : www.observatoires-des-loyers.org/

Méthodologie et définitions

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 (3053 en gestion déléguée + 337 en gestion directe), 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 2258 logements locatifs privés loués vides**, dont 301 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 1957 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.

Le **loyer médian** est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le **loyer moyen**. La différence entre le loyer médian et le loyer moyen met en évidence les loyers extrêmes. Si la moyenne est inférieure à la médiane, cela signifie qu'il existe des locations au loyer très faible, qui tirent la moyenne vers le bas. Inversement, des locations aux loyers élevés (belles prestations) tirent la moyenne vers le haut : la moyenne se trouve alors supérieure à la médiane.

Lecture des graphiques de dispersion

Les graphiques de dispersion, à travers différents curseurs, permettent de juger de l'étalement des loyers et donc de l'homogénéité ou de l'hétérogénéité du parc (prestation, confort, état du logement...). Des écarts importants entre les différents « curseurs » mettent en évidence des niveaux de loyers très variables d'un logement à l'autre et donc un parc de locations très hétérogène.

1er décile : 10% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 90% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

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

Médiane : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 50% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

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

9ème décile : 90% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 10% des locations ont un loyer supérieur à ce niveau

Définitions

Loyer de stock : loyer de l'ensemble des locations louées actuellement, autrement dit des locataires stables.

Loyer de marché : loyer des locations louées depuis moins d'un an, autrement dit des locataires mobiles.

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.»*

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

Agence du Gabut - La Rochelle

Agence du Moulin - Nieul-sur-Mer

Alizes17 - La Rochelle

API immo - Châtelailon-Plage

Clair Immo - La Rochelle

Eurotim - La Rochelle

Laforêt - La Rochelle

Locaservice - La Rochelle

Orpi Chandeau - La Rochelle

Orpi IMAP - La Rochelle

Orpi Logeais - La Rochelle

Orpi Rivages immobilier - Aytré

Orpi Saint-Nicolas - La Rochelle

UNPI - La Rochelle

Particuliers ou professionnels, bailleurs ou locataires, contactez l'ADIL17 pour contribuer à cette enquête