

OBSERVATOIRE DES LOYERS

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



Résultats 2019

Le mot de la présidente



Mme Dominique Rabelle

Présidente de l'ADIL 17

Vice-présidente du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

Je suis très heureuse de vous présenter les résultats de l'enquête menée en 2019 par l'observatoire local des loyers sur les loyers de La Rochelle.

Cela fait 5 ans que l'ADIL 17, accompagnée de l'ANIL, analyse les niveaux de loyers du parc privé sur les 10 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. Ainsi, les locataires et les investisseurs ont toutes les cartes en main pour bien connaître le marché locatif local.

Comme en 2018, les résultats sont analysés à l'échelle de 3 zones : La Rochelle est divisée en 2 zones (l'hyper-centre, Les Minimes et la Genette composent la zone 1 ; les autres quartiers forment la zone 2) et les 9 autres communes de la zone tendue composent la troisième zone.

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	4
Données de cadrage	6
Résultats d'ensemble	8
Loyers des T1	10
Loyers des T2	12
Loyers des T3	14
Loyers des T4 et plus	16
Loyers des maisons	17
Et par rapport à d'autres villes ?	18
Rappels des résultats des années précédentes	20
Méthodologie	21

Communes étudiées

Créé en 2015, l'observatoire des loyers porte sur l'**unité urbaine** de La Rochelle. Ces dix communes forment la zone dite tendue de La Rochelle, telle que définit dans l'annexe du décret du 10 mai 2013 (voir ci-contre). Ces communes font partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui compte 25 communes.

**Article 17.1 de la loi n°89-462 du—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 ».

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.

L'observatoire local des loyers étudie donc **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	Zone 2	
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	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. Villeneuve-Les-Salines Est 30. Villeneuve-Les-Salines Lac 31. Les Minimes Tasdon
Zone 3	Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer	



Données de cadrage

Zone tendue

128 876 habitants

81 090 logements

dont **83,2%** sont des résidences principales.

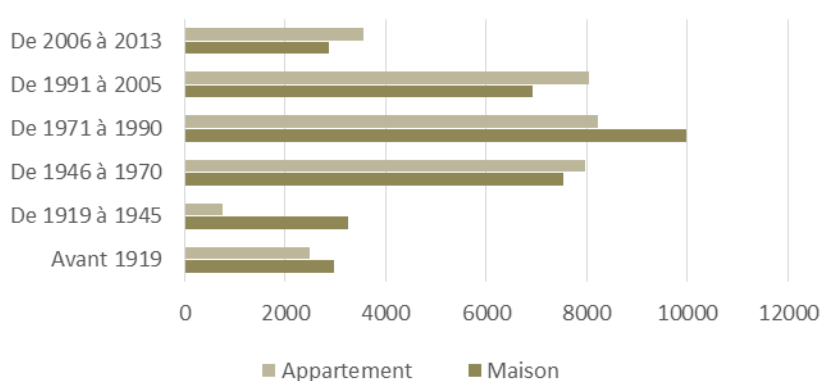
34 818 locataires dans le parc privé (en location vide ou meublée)

dans **22 292** logements

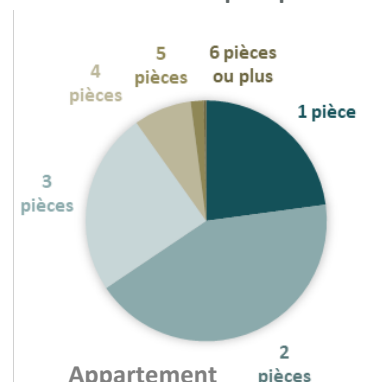
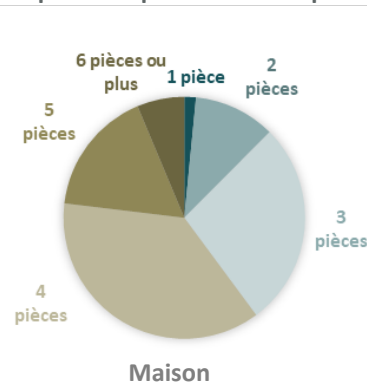
Parmi ces locations, **75%** sont louées vides

7 locations vides sur 10 sont des appartements.

Répartition par époques de construction des locations vides du parc privé



Répartition par nombre de pièces des locations vides du parc privé



Zone 1 et 2 : Ville de La Rochelle

75 736 habitants

51 488 logements

dont **82%** sont des résidences principales.

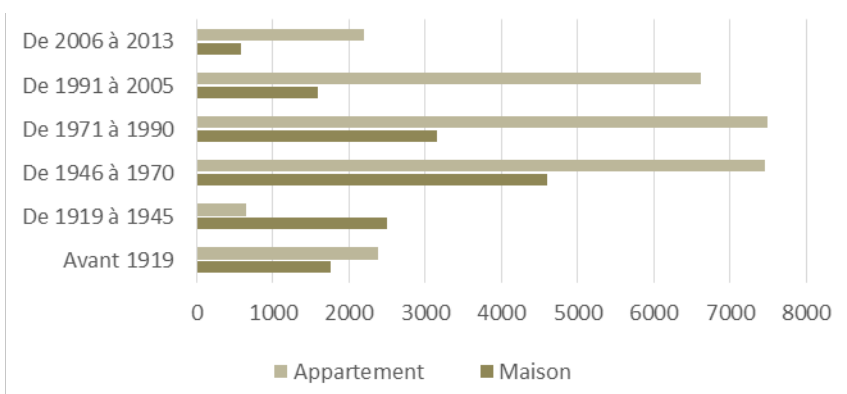
23 237 locataires dans le parc privé (en location vide ou meublée)

dans **16 134** logements

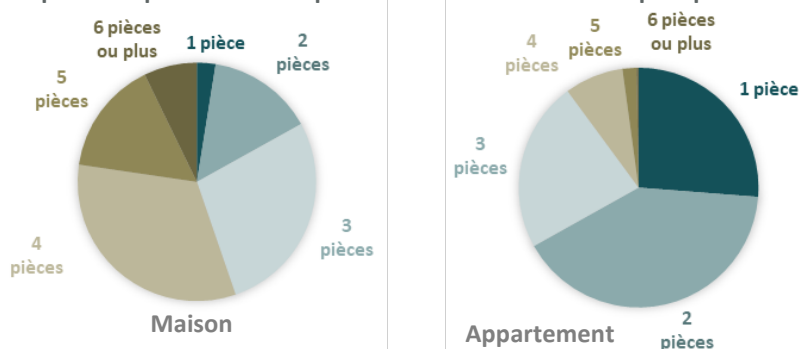
Parmi ces locations, **70%** sont louées vides

8 locations vides sur 10 sont des appartements.

Répartition par époques de construction des locations vides du parc privé



Répartition par nombre de pièces des locations vides du parc privé



Zone 3 : Communes périphériques

53 140 habitants

29 602 logements

dont **84%** sont des résidences principales.

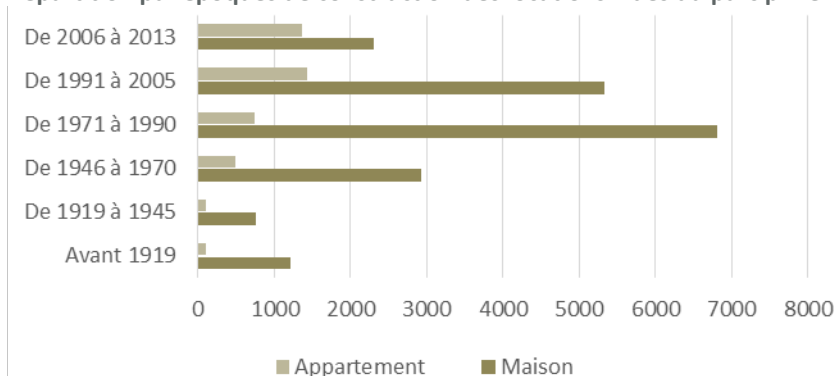
11 581 locataires dans le parc privé (en location vide ou meublée)

dans **6158** logements

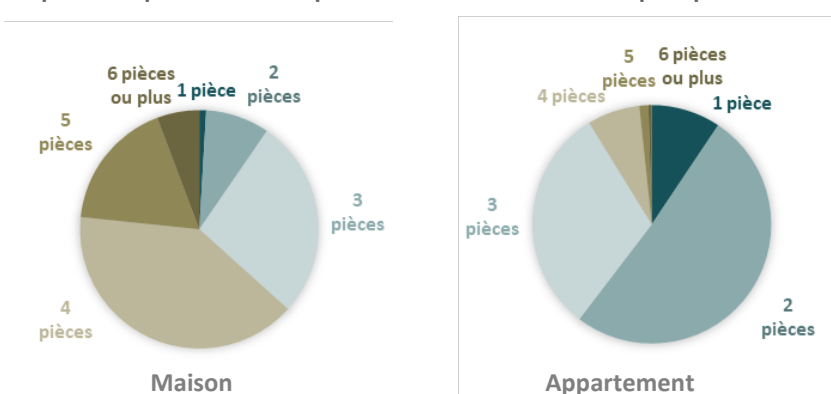
Parmi ces locations, **86%** sont louées vides

54% locations vides sont des maisons.

Répartition par époques de construction des locations vides du parc privé



Répartition par nombre de pièces des locations vides du parc privé



Résultats d'ensemble

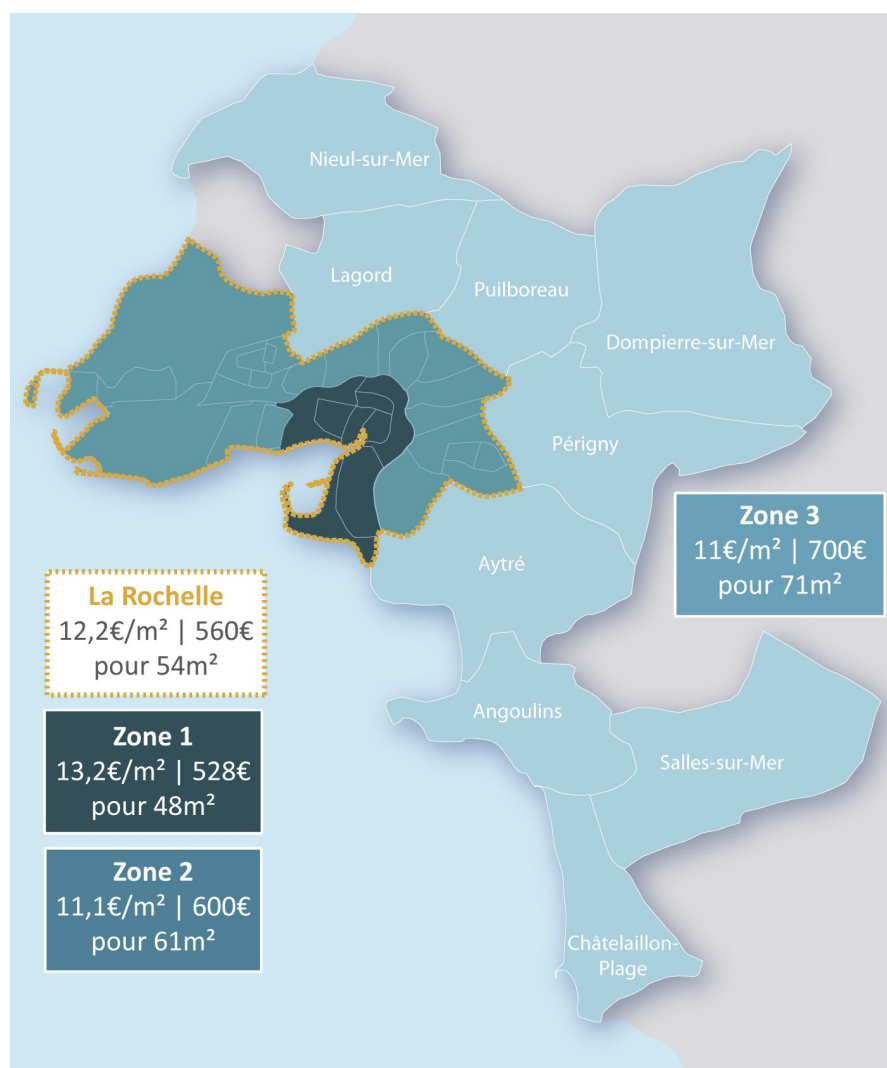
2943
enquêtes

Le loyer médian du territoire est de 11,8€/m², soit 600€ pour 60m²; c'est-à-dire que la moitié des locataires paient un loyer supérieur à 600€ et l'autre moitié paient un loyer inférieur.

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.

11,8 €/m²

C'est dans la zone 1 que le loyer médian est le plus élevé : la moitié des appartements se louent à plus de 13,2€/m². Dans les zones 2 et 3, les loyers médians/m² sont quasiment identiques mais la surface moyenne est plus élevée dans la zone 3.



Synthèse des niveaux de loyers
(loyer médian en €/m² | loyer médian mensuel | surface moyenne)

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,8	9,9	11,8	13,8	15,7	60	661	2943	*****
La Rochelle	9	10,3	12,2	14,3	16,6	54	623	2216	*****
Zone 1	10	11,3	13,2	14,9	17,2	48	600	1261	*****
Zone 2	8,3	9,3	11,1	12,9	15	61	649	955	****
Zone 3	8,3	9,5	11	12,6	14,5	71	742	727	*****

Loyers de stock de l'ensemble des locations vides du parc privé

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,1	10,3	12,2	14	16,6	58	663	1500	*****
La Rochelle	9,4	10,7	12,7	14,9	17,1	51	612	1154	*****
Zone 1	10,2	11,3	13,3	15,5	17,2	48	602	654	*****
Zone 2	9,1	10,1	12,5	13,8	15,3	55	623	500	*****
Zone 3	8,6	9,7	11,3	12,7	14,5	72	766	346	****

Loyers de marché de l'ensemble 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 2943 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 : 5 étoiles (*****) indiquant un résultat très fiable. Cet indicateur synthétique est basé sur les marges d'erreur et sur le nombre d'observations dites lourdes dans l'échantillon étudié.

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

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. 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 hétérogènes (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.

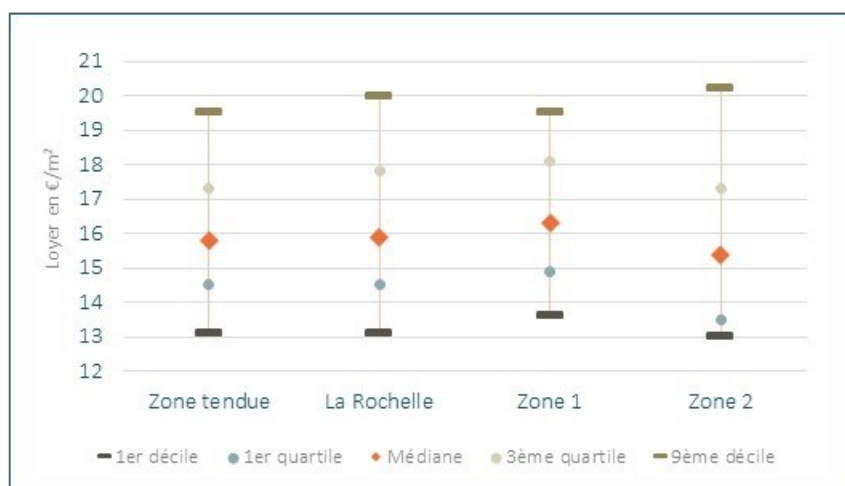
3^{ème} quartile : 75% des locations ont un loyer inférieur à ce niveau ; 25% des locations ont un loyer supérieur.

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

Les loyers des appartements 1 pièce

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13,1	14,5	15,8	17,3	19,5	27	427	513	*****
La Rochelle	13,1	14,5	15,9	17,8	20	26	420	491	*****
Zone 1	13,6	14,9	16,3	18,1	19,5	26	427	313	****
Zone 2	13	13,5	15,4	17,3	20,2	26	403	178	***
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	34	

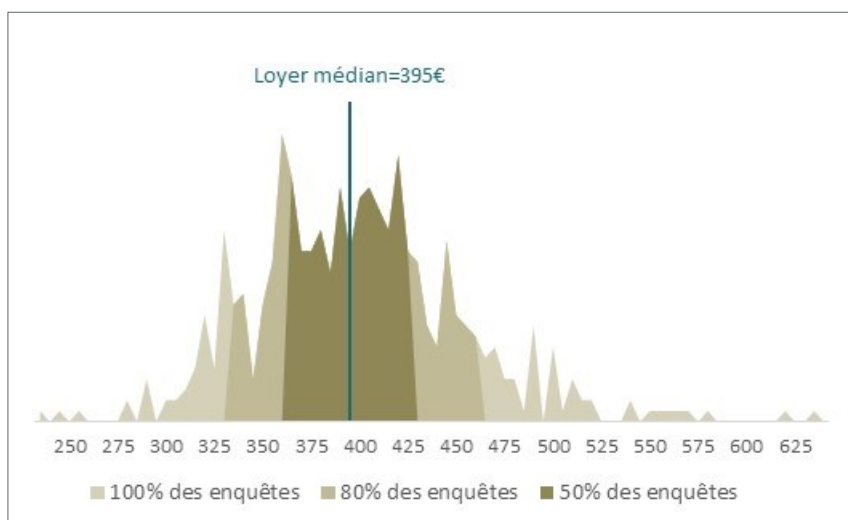
Loyers de stock des appartements 1 pièce



Dispersion des loyers de stock des appartements 1 pièce

Le loyer médian hors-charge des appartements 1 pièce est de 15,8€/m² en zone tendue. Les T1 enquêtés ont une surface moyenne de 27m².

Les loyers des T1 apparaissent un peu plus élevés en zone 1 (16,3€/m²) que dans les autres secteurs. En zone 2, les T2 se louent globalement moins cher (loyer médian de 15,4€/m²) mais les loyers sont plus variables que dans les autres zones.



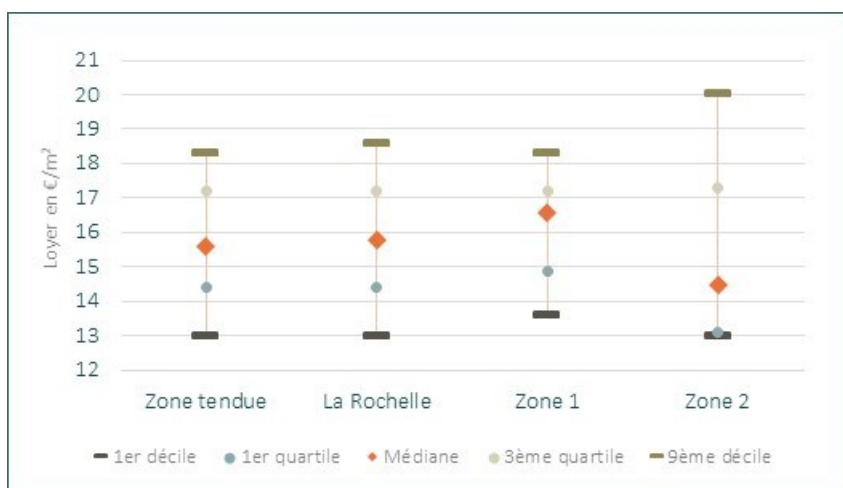
Distribution des loyers de stock des appartements 1 pièce en zone tendue

Paroles d'expert

Les studios loués dans le cadre du dispositif Pinel doivent respecter un plafond de loyer qui s'avèrent relativement bas par rapport aux loyers de marché. Si ces locations sont une aubaine pour les locataires, les investisseurs préfèrent parfois renoncer aux avantages fiscaux liés au dispositif Pinel pour louer en meublé. Ainsi, la location bénéficie à un étudiant de septembre à mai/juin (voire avant) puis aux touristes pendant l'été : la rentabilité est plus intéressante.

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13	14,4	15,6	17,2	18,3	28	435	317	****
La Rochelle	13	14,4	15,8	17,2	18,6	27	422	304	****
Zone 1	13,6	14,9	16,6	17,2	18,3	27	429	187	***
Zone 2	13	13,1	14,5	17,3	20	27	406	117	**
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	13	

Loyers de marché des appartements 1 pièce



Dispersion des loyers de marché des appartements 1 pièce

Les emménagés récents paient un loyer semblable à l'ensemble des locataires, sauf pour la zone 2 où les nouveaux emménagés paient un loyer moins élevé que l'ensemble des locataires (14,5€/m² contre 15,4€/m²). Cela accentue encore plus l'écart entre la zone 1 et la zone 2.

Les T1 construits récemment sont loués moins chers, cela peut s'expliquer par la part importante de biens de cette taille en défiscalisation, où le loyer est donc plafonné.

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	13,7	15,2	16,7	18,4	20	26	436	86	*
1946-1970	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	12	
1971-1990	13	13	14,5	16,7	17,1	30	436	53	**
1991-2005	14,2	14,9	16,6	18,1	20,2	27	432	189	***
Après 2005	12,8	13,1	13,6	15,2	16,1	28	389	173	***

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

Les loyers des appartements 2 pièces

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,9	11,5	12,7	13,7	14,8	43	530	1169	*****
La Rochelle	9,9	11,5	12,8	13,8	14,7	43	535	903	*****
Zone 1	10,4	11,7	13,2	14	14,9	43	540	559	*****
Zone 2	9,3	11	12,5	13,2	14	44	527	344	*****
Zone 3	8,9	11,4	12,3	13,3	14,9	43	512	266	****

Loyers de stock des appartements 2 pièces

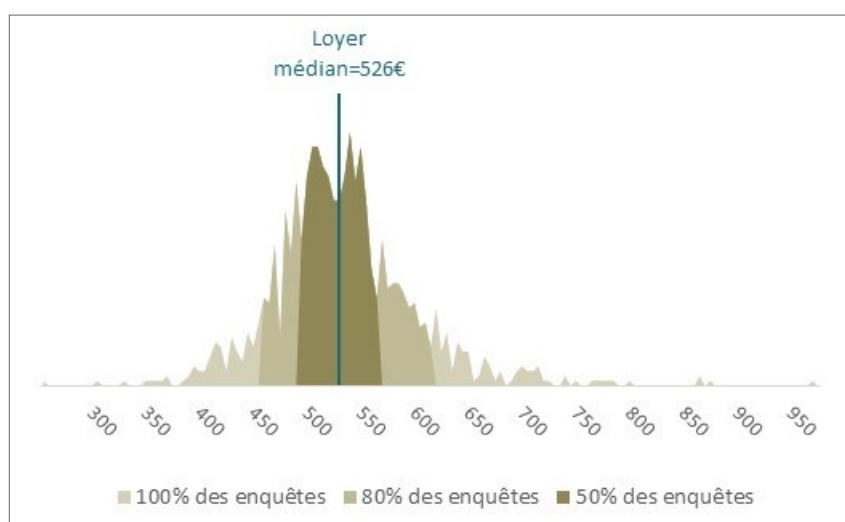


Dispersion des loyers de stock des appartements 2 pièces

Dans la zone tendue, le loyer médian pour un appartement 2 pièces est de 12,7€/m² pour 43m² en moyenne.

Les T2 se louent un peu plus cher dans la zone 1 par rapport aux autres zones. La zone 3 est marquée par une plus grande hétérogénéité des loyers : 80% des locations ont un loyer compris entre 8,9€/m² et 14,9€/m².

Les loyers de marché sont semblables aux loyers de stock, sauf en zone 1 : les emménagés récents ont un loyer plus faible que l'ensemble des locataires de la zone tendue et que ceux de la zone 2.



Distribution des loyers de stock des appartements 2 pièces en zone tendue

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,6	11,4	12,7	13,5	14,9	44	536	585	*****
La Rochelle	9,6	11,5	12,7	13,8	14,8	44	545	466	*****
Zone 1	9,7	11	12,3	13,9	15,3	45	549	279	****
Zone 2	9,4	12,2	12,8	13,6	14	43	540	187	**
Zone 3	9,6	11,3	12	13,3	14,9	42	506	119	**

Loyers de marché des appartements 2 pièces



Dispersion des loyers de marché des appartements 2 pièces

Les locations de T2 sont prisées et nombreuses sur le secteur. D'ailleurs, la part de T2 est élevée dans les constructions neuves. Les T2 situés en hyper-centre de La Rochelle (zone 1) sont en concurrence avec des logements neufs, plus performants énergétiquement, souvent avec balcon et place de parking. De plus, ils ont souvent été achetés dans le cadre de défiscalisation et sont donc soumis à des plafonds de loyers. Un T2 neuf peut alors apparaître plus intéressant pour de nombreux locataires par rapport à un T2 ancien dans l'hyper-centre.

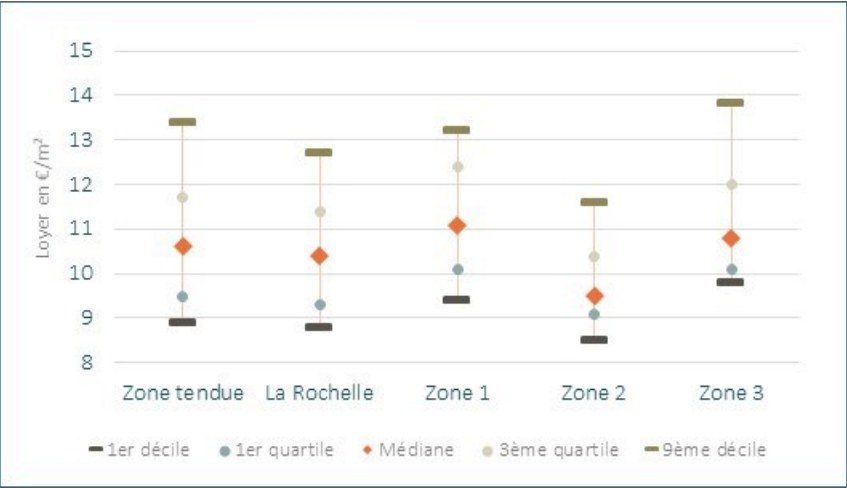
	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,7	11,4	13,1	14	14,7	43	529	161	***
1946-1970	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	42	
1971-1990	9,4	10,2	12,2	13,3	13,8	46	534	106	**
1991-2005	10,8	11,8	13	14,1	15,3	41	524	385	*****
Après 2005	11	11,6	12,4	12,9	14,1	44	536	475	****

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

Les loyers des appartements 3 pièces

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,9	9,5	10,6	11,7	13,4	65	688	662	*****
La Rochelle	8,8	9,3	10,4	11,4	12,7	67	697	517	****
Zone 1	9,4	10,1	11,1	12,4	13,2	68	757	283	*****
Zone 2	8,5	9,1	9,5	10,4	11,6	66	634	234	****
Zone 3	9,8	10,1	10,8	12	13,8	59	658	145	***

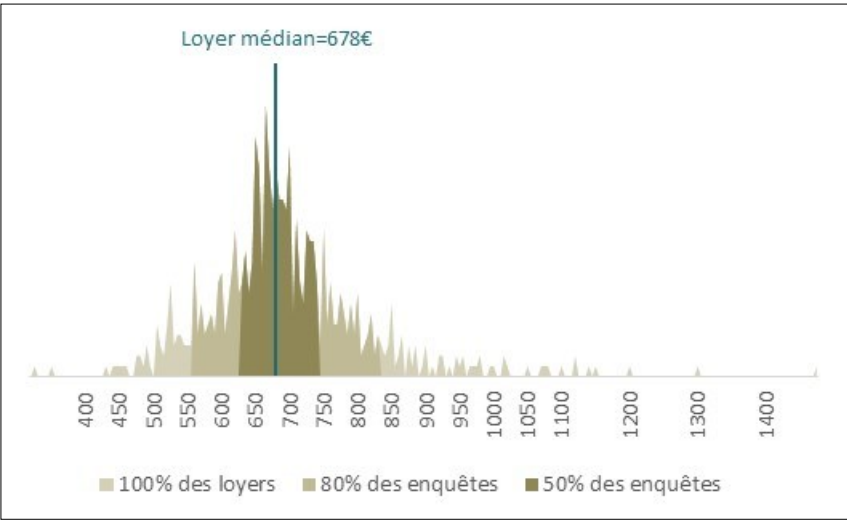
Loyers de stock des appartements 3 pièces



Dispersion des loyers de stock des appartements 3 pièces

Le loyer médian d'un appartement 3 pièces est de 10,6€/m² pour une surface moyenne de 65m².

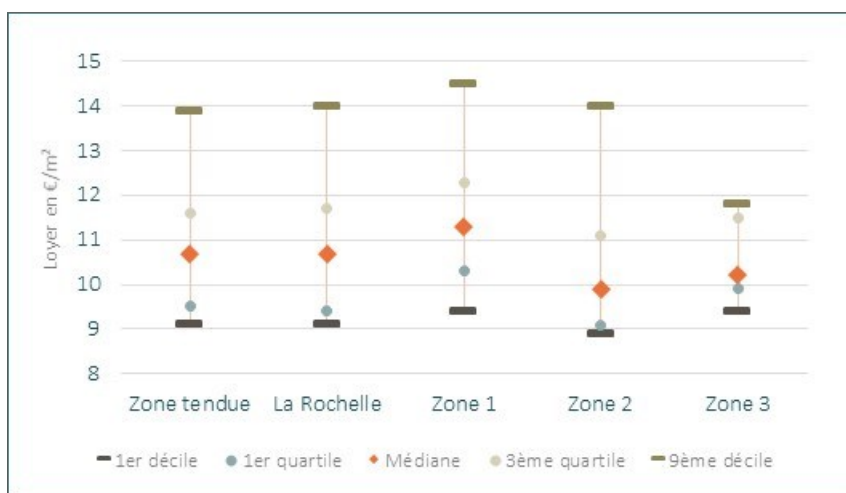
C'est dans la zone 1 que les T3 se louent le plus cher. C'est dans la zone 2 où les T3 se louent le moins cher (médiane : 9,5€/m²). Dans ce secteur, les loyers sont relativement homogènes. À noter également que les loyers ne montent pas aussi hauts dans la zone 2 que dans les autres zones : 9 T3 sur 10 ont un loyer inférieur à 11,6€/m² (13,4€/m² pour l'ensemble du secteur étudié).



Distribution des loyers de stock des appartements 3 pièces en zone tendue

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,1	9,5	10,7	11,6	13,9	66	727	324	****
La Rochelle	9,1	9,4	10,7	11,7	14	67	741	259	****
Zone 1	9,4	10,3	11,3	12,3	14,5	70	805	141	**
Zone 2	8,9	9,1	9,9	11,1	14	64	651	118	*
Zone 3	9,4	9,9	10,2	11,5	11,8	64	680	65	*

Loyers de marché des appartements 3 pièces



Dispersion des loyers de marché des appartements 3 pièces

Le montant des loyers des emménagés récents équivaut à celui de l'ensemble des T3. La surface moyenne est de 66m². La hiérarchie entre les zones est identique. C'est dans la zone 1 que les loyers des T3 sont les plus élevés (en €/m²) et la surface moyenne y est aussi plus élevée (70m²) : par conséquent le loyer moyen s'élève à 805€ contre 727€ en moyenne pour l'ensemble de la zone tendue.

La zone 3 est marquée par une forte homogénéité des loyers des T3 loués récemment : 80% ont un loyer compris entre 9,4 et 11,8€/m². Dans les autres zones, les loyers de marché des T3 sont plus hétérogènes que les loyers de stock et montent plus hauts.

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	8,8	9,5	10,9	11,7	12,5	66	712	82	**
1946-1970	7,6	9,2	9,7	10,1	11,6	67	650	83	**
1971-1990	8,5	9	9,3	11,1	13,4	67	661	75	**
1991-2005	9,4	9,6	10,7	12,7	13,8	62	697	154	**
Après 2005	9,8	10,4	10,7	11,5	12	64	701	268	****

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

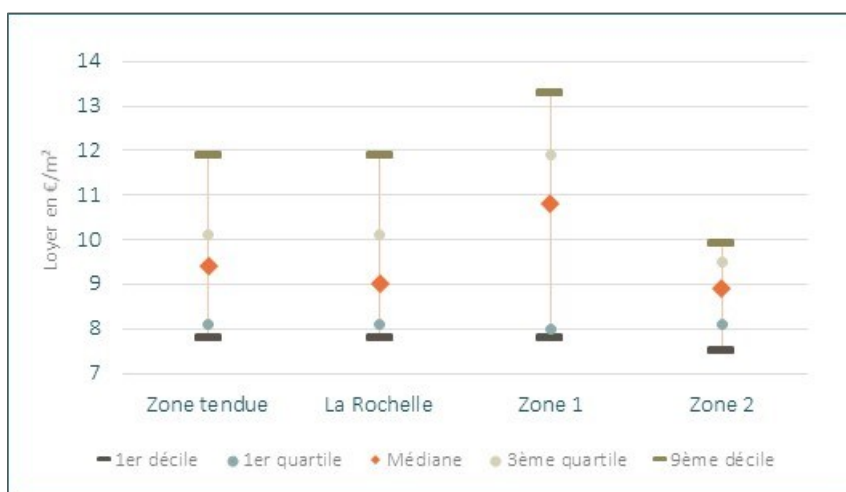
Les loyers des appartements de 4 pièces et plus

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,8	8,1	9,4	10,1	11,9	86	807	182	***
La Rochelle	7,8	8,1	9	10,1	11,9	86	798	152	***
Zone 1	7,8	8	10,8	11,9	13,3	87	889	78	*
Zone 2	7,5	8,1	8,9	9,5	9,9	85	742	74	**
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	30	

Loyers de stock des appartements 4 pièces et plus

Les grands logements sont plutôt rares en location et donc difficiles à enquêter. Il convient d'être prudent quant aux résultats étant donné la petite taille de l'échantillon.

Le loyer médian d'un appartement 4 pièces est de 9,4€/m² contre 10,1€/m² pour une maison. La surface moyenne est néanmoins nettement plus élevée pour cette dernière (101 contre 86m²).



Dispersion des loyers de stock des appartements 4 pièces et plus

Paroles d'expert

La demande de grands logements est forte mais l'offre est faible. Dès qu'un bien arrive sur le marché, il est « pris d'assaut ». Les candidats sont nombreux et le logement trouve preneur en quelques heures. Les nouvelles mises en location de grands logements sont rares et ne satisfont pas la demande. Par conséquent, les loyers de ces nouvelles locations sont souvent bien plus élevés que les loyers de stock observés par l'OLL.

	1 ^{er} décile En €/m ²	1 ^{er} quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3 ^{ème} quartile En €/m ²	9 ^{ème} décile En €/m ²	Surface moyenne En m ²	Loyer moyen En €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,8	9	9,5	11	13,3	87	874	71	**
La Rochelle	9	9	9,5	11,5	13,3	87	876	55	*
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	35	
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	20	
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	16	

Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus

Les loyers des maisons

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,1	9,9	11	12,1	13,8	69	754	114	****
La Rochelle	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	46	
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	8	
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	38	
Zone 3	8,7	9,4	11	11,8	13,8	68	727	68	**

Loyers de stock des maisons 3 pièces

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,4	8,6	10,1	11,3	12,1	101	991	269	****
La Rochelle	8,2	9,8	10,7	11,8	12,4	96	1013	89	**
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	13	
Zone 2	8,2	9,3	10,5	12,1	13	92	961	76	**
Zone 3	7,3	8,6	9,6	10,7	11,9	104	978	180	****

Loyers de stock des maisons 4 pièces et plus

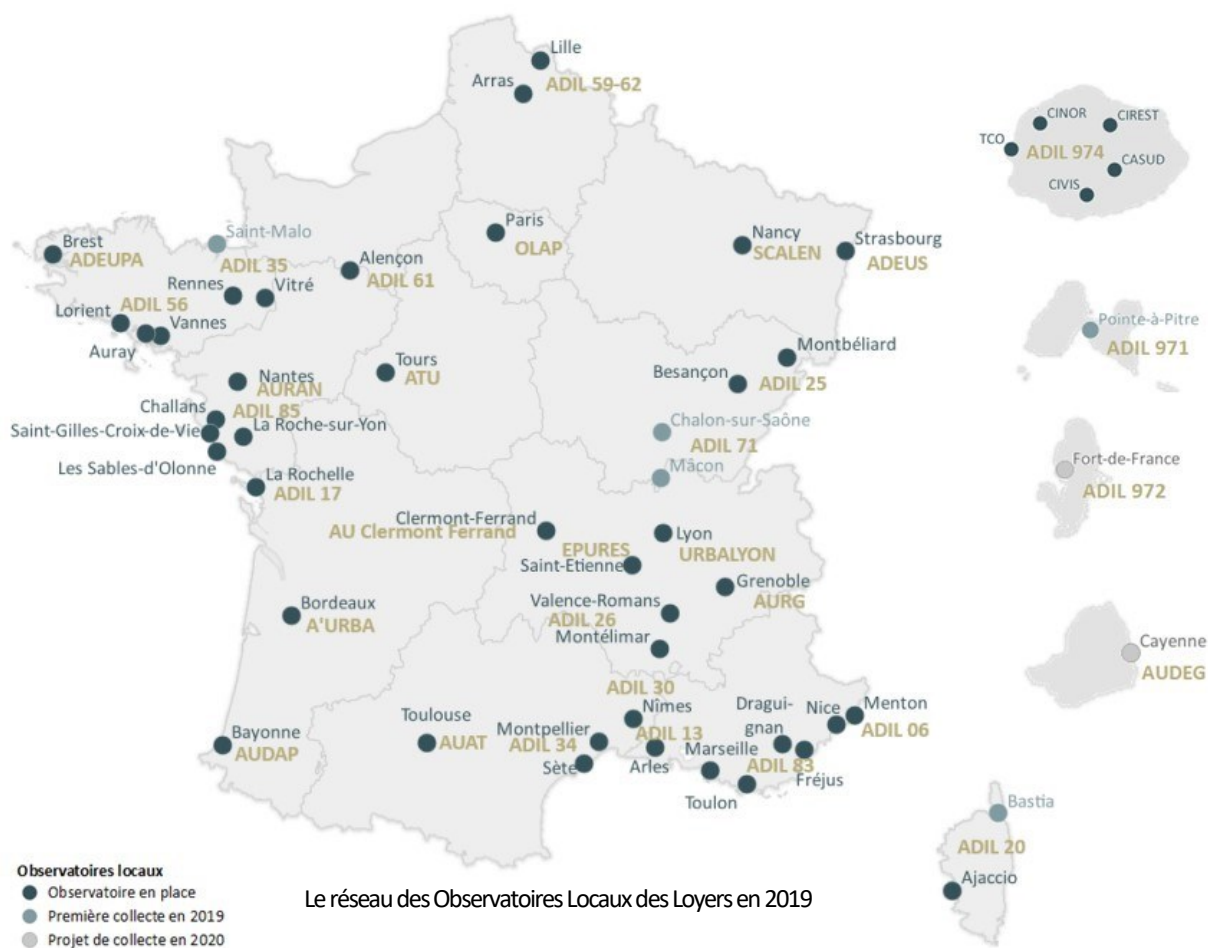
Les appartements 4 pièces et plus affichent des loyers un peu plus homogènes que les maisons 4 pièces et plus, ce qui peut s'expliquer aisément par les équipements/ atouts supplémentaires dont peut bénéficier une maison : taille du terrain, piscine, garage, dépendance... Par ailleurs, les maisons situées à La Rochelle se louent plus chères (en €/m²) que celles en périphérie, mais ces dernières ont l'avantage d'être généralement plus grande.

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	8,3	9,7	11,1	12,4	14,5	79	845	72	****
1946-1970	7,3	8,7	10,3	11,8	15	81	815	64	**
1971-1990	7,7	8,6	9,7	11	12,6	84	837	61	**
1991-2005	8	8,8	10,2	12	13,8	92	886	86	**
Après 2005	9,3	9,6	10,6	12,1	12,6	93	998	134	***

Loyers de stock des maisons selon l'époque de construction

Les maisons construites entre 1946 et 1970 se louent moins chères que les autres maisons mais sont aussi généralement plus petites. En terme de loyer/m², ce sont les maisons construites avant 1946 qui se louent les plus chères mais cela peut s'expliquer d'une part, par leur taille plus petite (loyer/m² plus élevé) par rapport aux maisons plus récentes et d'autre part, par leur localisation souvent près des centre-ville ou centre-bourg et donc des commerces et des services. De plus, les maisons anciennes ont des loyers plus hétérogènes, ce qui peut s'expliquer par des niveaux de rénovation variables.

Et par rapport aux autres villes ?



Depuis leur création en 2014, les observatoires locaux des loyers ne cessent de se développer. On compte aujourd'hui 29 structures qui étudient les loyers de 42 territoires. Le réseau couvre ainsi 50% du parc locatif privé national. Les observatoires peuvent être portés par des agences d'urbanisme ou des ADIL.

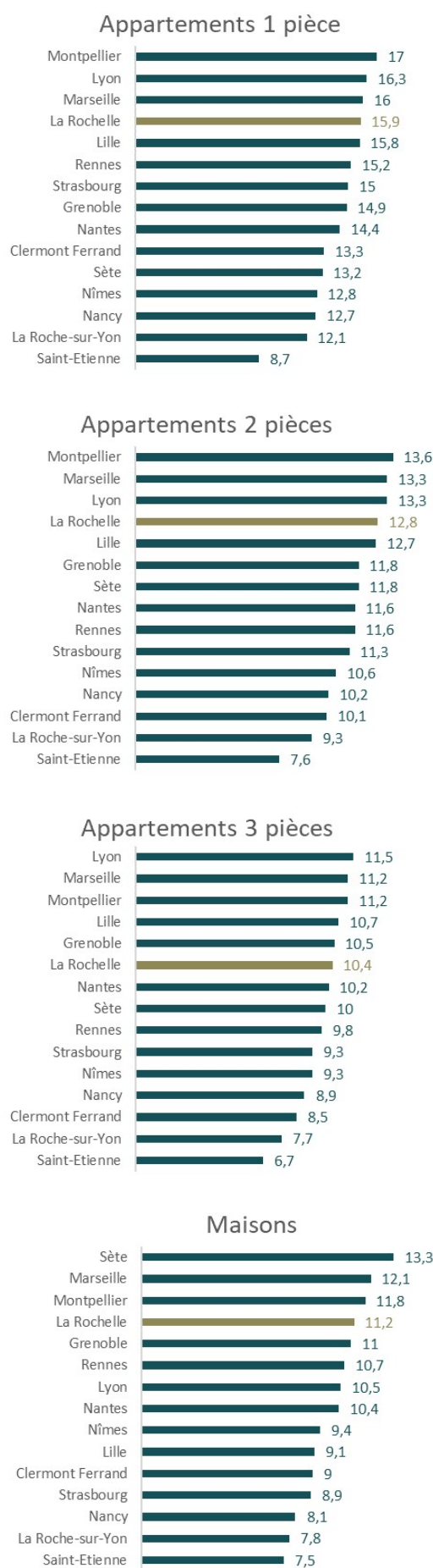
Dans un souci de transparence et de qualité, le ministère a institué un comité scientifique, composé de cinq

experts indépendants reconnus pour leur compétences en statistiques et en économie du logement. Le comité est garant de la rigueur et de la qualité de la méthodologie (collecte, traitement, publication...).

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 et de réaliser des tableaux comparatifs.

En 2020, l'ANIL et la FNAU ont publié une analyse sur la place du parc récent sur le marché locatif d'apparte-

ments, complétant les premiers constats publiés en janvier 2017 à partir des travaux des observatoires locaux des loyers. Sur la base des résultats de 2018 de 25 agglomérations, cette étude nationale met en lumière les loyers pratiqués sur le segment des appartements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement. La comparaison des prix de location du parc récent à ceux des parcs locatifs de générations précédentes montre la façon dont la production récente contribue à la formation des prix du fait des volumes produits et des plafonds de loyers imposés.



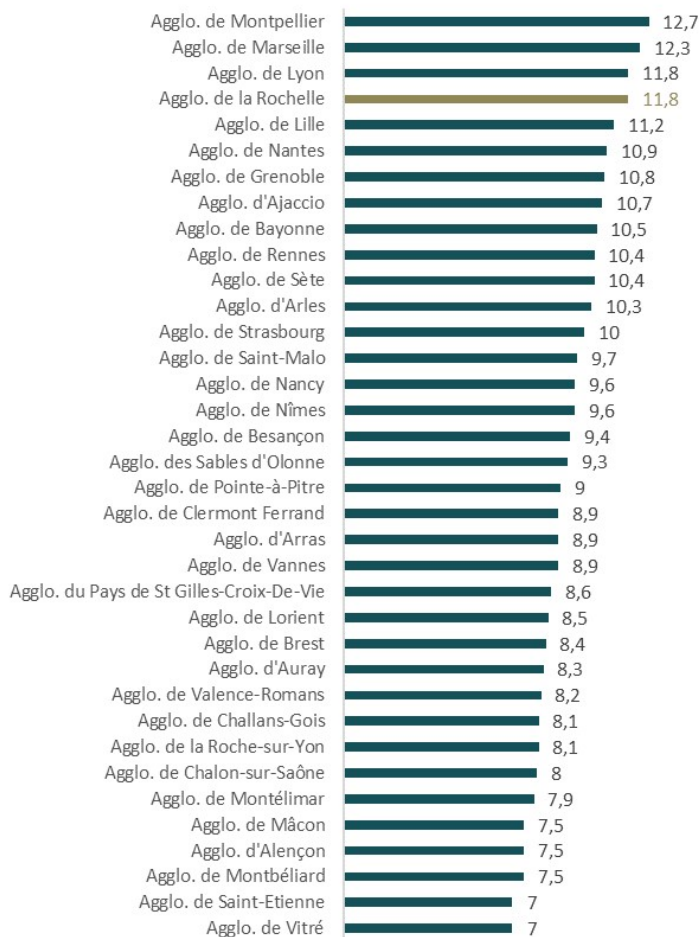
Les graphiques ci-contre comparent les loyers dans les agglomérations et les villes-centre de certains observatoires du réseau. Il convient d'être prudent quant à la comparaison par agglomération étant donné la taille très variables de ces dernières.

Tous les observatoires ne sont pas présentés ici car certains n'avaient pas validé leurs résultats pour l'année 2019 à la date de rédaction de ce rapport.

Davantage de résultats, observés dans d'autres territoires et à des échelles différentes, sont consultables sur le site du réseau des observatoires des loyers.

www.observatoires-des-loyers.org

Loyers médian en €/m² dans les agglomérations



Rappels des résultats des années précédentes



L'observatoire des loyers de La Rochelle analyse les niveaux de loyers depuis 2015. Pour autant, **la méthodologie actuelle de collecte et de traitement des données ne permet pas de calculer des augmentations de loyer**. En effet, l'étude ne suit pas une cohorte de logements, et si le volume enquêtés est sensiblement le même d'une année sur l'autre, les logements sont différents. D'une année sur l'autre, la collecte n'a pas les mêmes caractéristiques. Tout calcul d'évolution basé sur une comparaison des moyennes des loyers ne tiendrait pas compte de ce changement de collecte et serait donc biaisé. Le réseau national des observatoires des loyers réfléchit à une méthode permettant d'observer les évolutions.

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes
2019	8,8	9,9	11,8	13,8	15,7	60	661	2943
2018	9,1	9,9	11,3	13,6	15,8	59	647	2469
2017	8,5	9,9	11,5	13,6	16	58	632	2258
2016	8,6	9,9	11,7	14,1	16,1	58	634	1862
2015	8,7	10	11,6	14	16,3	57	617	1414

Loyers de stock dans la zone tendue

	1 ^{er} décile <i>En €/m²</i>	1 ^{er} quartile <i>En €/m²</i>	Médiane <i>En €/m²</i>	3 ^{ème} quartile <i>En €/m²</i>	9 ^{ème} décile <i>En €/m²</i>	Surface moyenne <i>En m²</i>	Loyer moyen <i>En €</i>	Enquêtes
2019	9,1	10,3	12,2	14	16,6	58	663	1500
2018	9,4	10,3	11,9	13,9	15,8	55	633	1182
2017	8,8	10,3	11,8	14,4	16,7	54	608	901
2016	8,8	9,9	11,8	13,9	16,3	59	649	761
2015	8,7	10,3	11,6	14,3	16,5	56	613	689

Loyers de marché dans la zone tendue

Fixation et révision du loyer en zone tendue

En zone tendue, 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.adil17.org

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 (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 2943 logements locatifs privés loués vides, dont 230 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 2713 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."

NOTES

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

Agence du Gabut - La Rochelle
Alizés17 - La Rochelle
Citya - La Rochelle
Cneuf - La Rochelle
Eurotim - La Rochelle
Foncia - La Rochelle
Laforêt - La Rochelle
Orpi Chandeau - La Rochelle
Orpi Logeais - La Rochelle
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