

# OBSERVATOIRE DES LOYERS 2016

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





## **DOMINIQUE RABELLE**

Présidente de l'ADIL 17

Conseillère départementale en charge de l'habitat

Je suis très heureuse de vous présenter la publication 2016 de l'observatoire des loyers de La Rochelle.

Pour la seconde année consécutive, l'ADIL17 a répondu à la mission confiée par le ministère du logement et soutenue par la Communauté d'agglomération. La collecte a été renforcée puisque deux fois plus d'administrateurs de biens ont contribué à l'observatoire en 2016. Je tiens sincèrement à les remercier pour leur collaboration. Cette implication des professionnels montre leur intérêt pour cette étude et le besoin de disposer de données fiables et de qualité sur ce territoire. Les résultats sont ainsi plus détaillés et plus précis en 2016.

Au niveau local, l'observatoire des loyers permet à la Communauté d'agglomération de La Rochelle, via son Programme Local de l'Habitat de mieux appréhender les problématiques locales. En concertation avec l'État et la Communauté d'agglomération, l'objectif en 2017 sera de produire des résultats à une échelle plus fine avec un nouveau zonage coïncidant avec celui du PLH. Cette étude continue également d'alimenter l'observatoire de l'habitat du Département<sup>1</sup>.

Je remercie les services de l'État et la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui apportent leur soutien financier.

Cette réussite est à associer au réseau des observatoires locaux des loyers qui accroît sa visibilité et sa légitimité : la création d'un site Internet commun, la rencontre avec Madame Cosse, ministre du logement le 21 juin dernier et la réalisation d'une publication commune fin 2016<sup>2</sup> en témoignent.

Je vous en souhaite bonne lecture,

Dominique Rabelle

<sup>1</sup> Observatoire des territoires de Charente-Maritime <https://www.geoplateforme17.fr/>

<sup>2</sup> cf. page 12

## LES CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE DE LA ROCHELLE

**21 484**

locations dans  
le parc privé\*

**27 %**

des ménages sont  
locataires dans le parc  
privé\*

**20%**

des locations du parc privé  
sont louées meublées\*

**72%**

des locations du parc privé  
sont situées à  
La Rochelle\*

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 appartiennent à la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui compte 28 communes.

La zone tendue compte plus de 127 000 habitants dans 65 000 logements (résidences principales), dont environ 17 000 sont des logements privés loués vides.



Carte I : Périmètre de l'observatoire des loyers de La Rochelle

\*Source : RP2013 - exploitation principale

## NIVEAUX DE LOYERS SELON LE TYPE D'HABITAT

Les statistiques se basent sur un échantillon de 1862 **locations vides** du parc privé collecté en 2016 : 1570 en gestion déléguée (par une agence) et 292 en gestion directe. Il s'agit de **loyers hors charge** ; dits de stock, c'est-à-dire les loyers des logements loués actuellement et pour lesquels un bail est signé. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document afin de garantir la fiabilité (cf. méthodologie détaillée en page 13).

Les locataires paient en moyenne un loyer de 634€ par mois pour 58m<sup>2</sup> soit 10,9€/m<sup>2</sup>. La moitié des locataires paie un loyer supérieur à 11,7€/m<sup>2</sup> et l'autre moitié paie un loyer inférieur à ce seuil.

Les maisons sont en moyenne plus grande (87m<sup>2</sup> contre 47m<sup>2</sup> pour les appartements). Les loyers des appartements sont marqués par une plus grande amplitude que ceux des maisons : 50% des appartements un loyer compris entre 10,5€/m<sup>2</sup> et 14,6€/m<sup>2</sup> (tableau 1). Cette plus forte dispersion s'explique par une grande variation des surfaces et des nombres de pièces.

	Appartement	Maison	Ensemble
Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	10,5	9,2	9,9
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	12,5	10,2	11,7
Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	14,6	10,9	14,1
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	11,7	9,9	10,9
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	47	87	58
Loyer moyen (€)	549	861	634
Nombre d'enquêtes	1552	310	1862

Tableau 1 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) en fonction du type d'habitat

### NOTE DE LECTURE

ns : résultat non-significatif, nombre d'enquête insuffisant.

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, ce qui est rarement le cas dans notre étude.

La **dispersion** (médiane/quartile/décile) permet de juger l'homogénéité d'un parc.

50 % des locations ont un loyer compris entre le **loyer bas** et le **loyer haut**. 80% des locations ont un loyer compris entre le **1er décile** et le **9ème décile**.

**9<sup>e</sup> décile** : 10 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 90 % en dessous.

**Loyer haut / 3<sup>e</sup> quartile** : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil et 75 % en dessous.

**Médiane** : 50% des loyers au dessus de ce seuil, 50% en dessous.

**Loyer bas / 1<sup>er</sup> quartile** : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil et 75% au dessus.

**1<sup>er</sup> décile** : 10% des logements ont un loyer inférieur à ce seuil, 90% au dessus

## NIVEAUX DE LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	T1	T2	T3	T4+	Ensemble
Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	14,3	11,6	9	8,2	10,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	16	12,7	10,3	9,7	12,5
Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	18,3	14,1	11,6	10,9	14,6
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	15,7	12,3	10,2	9,3	11,7
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	43	66	84	47
Loyer moyen (€)	400	528	671	780	549
Nombre d'enquêtes	378	702	378	94	1552

Tableau 2 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des appartements selon le nombre de pièces

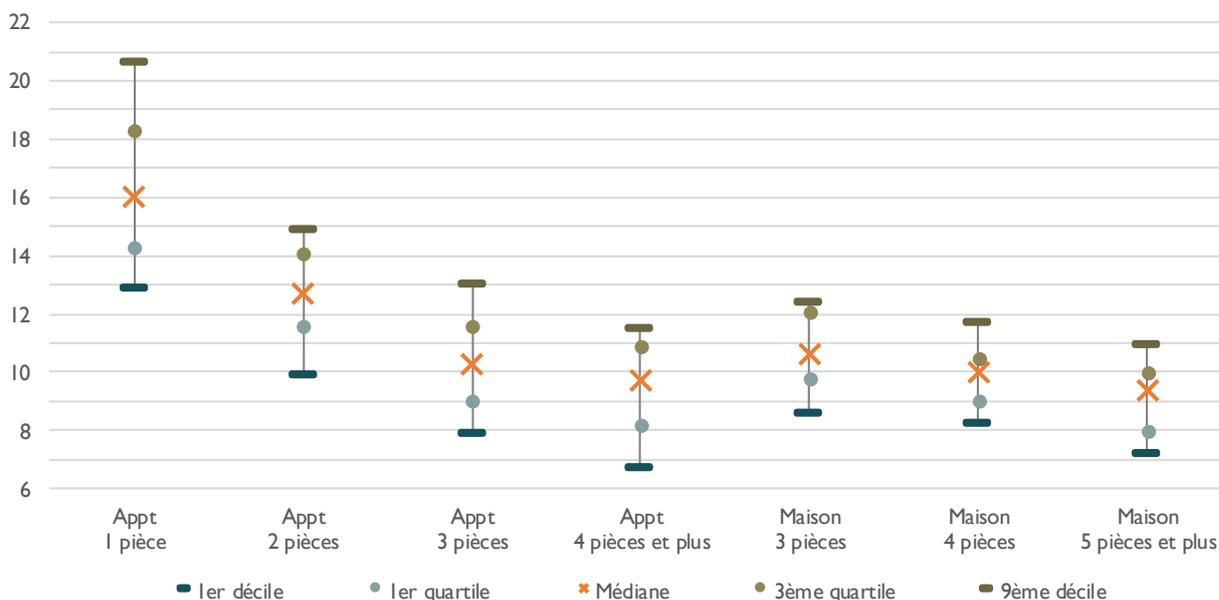
	T3	T4	T5+	Ensemble
Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	9,8	9	8	9,2
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,6	10	9,4	10,2
Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	12,1	10,5	10	10,9
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,4	9,8	9	9,9
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	69	92	120	87
Loyer moyen (€)	715	901	1086	861
Nombre d'enquêtes	84	128	77	310

Tableau 3 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon le nombre de pièces

Classiquement, plus la surface d'un logement augmente, plus son loyer/m<sup>2</sup> diminue. Cette baisse est bien visible dans les tableaux 2 et 3 et le graphique 1, en particulier pour les appartements.

Le parc des T1 est particulièrement hétérogène puisque 80% des locations sont comprises entre 12,9 et 20,6€/m<sup>2</sup>, ce qui représente en loyer total un écart allant de 323 à 515€ par mois.

Les loyers varient selon les caractéristiques du logement, comme le type d'habitat (tableau 1), le nombre de pièces (ci-contre) et l'époque de construction (pages 6 et 7).



Graphique 1 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) selon le type d'habitat et le nombre de pièces (cf. note de lecture page 4)

## NIVEAUX DE LOYERS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

*	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005	
T1	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	14,8	ns	ns	14,4	14,1
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	17,3	ns	ns	16	14,7
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	18,3	ns	ns	18,4	15,5
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	16,5	ns	ns	15,7	14,9
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	24	ns	ns	25	27
	Loyer moyen (€)	404	ns	ns	400	401
	Nombre d'enquêtes	104	10	36	132	96
T2	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	10,7	9,4	10,8	11,9	11,8
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	12,8	11,3	12,3	12,9	12,9
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	14,3	12,4	13,8	14,1	13,7
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	12,1	11,1	11,6	12,9	12,7
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	43	43	45	42	42
	Loyer moyen (€)	519	476	526	541	534
	Nombre d'enquêtes	160	52	75	208	207
T3	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	8,8	8,6	8,9	9,3	10,3
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,3	9,7	10	11,2	10,8
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	11,5	10,9	11,4	12	12,4
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,7	9,8	10,1	10,7	11,1
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	68	66	65	65	64
	Loyer moyen (€)	665	646	655	697	707
	Nombre d'enquêtes	89	62	53	86	88
Ensemble	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	10,9	8,5	9	12,1	11,6
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	13,6	10	11	13,3	13,2
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	16	11,8	13,4	15,1	14,1
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	12,1	9,7	10,5	12,7	12,5
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	43	62	58	42	43
	Loyer moyen (€)	521	598	610	527	538
	Nombre d'enquêtes	377	146	189	440	400

Tableau 4 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des appartements selon l'époque de construction et le nombre de pièces

L'époque de construction influence moins les loyers des maisons en terme de loyers/m<sup>2</sup>. On peut néanmoins noter que les locations récentes sont en moyennes plus grandes : la différence de loyers est alors assez importante, par exemple entre les maisons construites avant 1946 (765€) et les maisons construites entre 1991 et 2005 (963€).

*	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	9	9,2	9,4	8,8	9,5
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,2	10,6	9,7	10	10,7
Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	10,8	11	10,7	10,7	12,1
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,6	9,9	9,8	9,7	10,5
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	80	80	85	99	89
Loyer moyen (€)	765	792	836	963	936
Nombre d'enquêtes	78	58	56	55	63

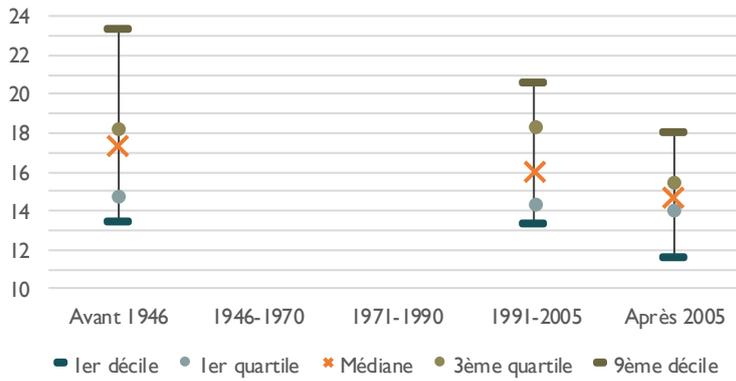
Tableau 5 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon l'époque de construction

Le loyer peut être influencé par son époque de construction car celle-ci reflète en partie la qualité du bâti et le niveau de confort.

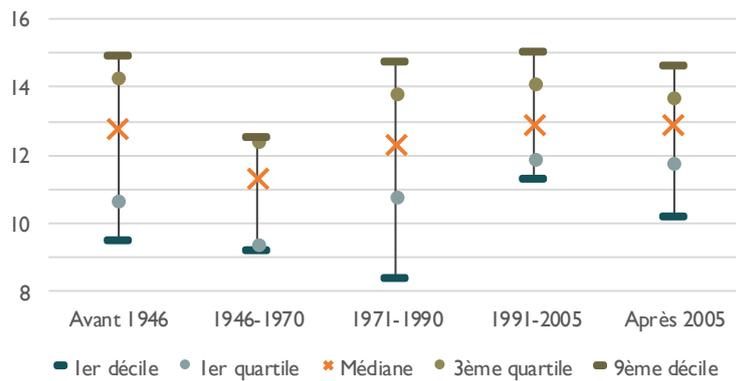
Les loyers des locations construites entre 1946 et 1990 se distinguent par un niveau moins élevé que pour les autres époques de construction sûrement du fait de la moins bonne qualité du bâti. De plus, un loyer plus bas peut compenser des charges d'énergie souvent plus élevées dans les logements de cette époque.

A contrario, les locations construites après 1991 supposées plus confortables avec de meilleurs équipements sont plus chères.

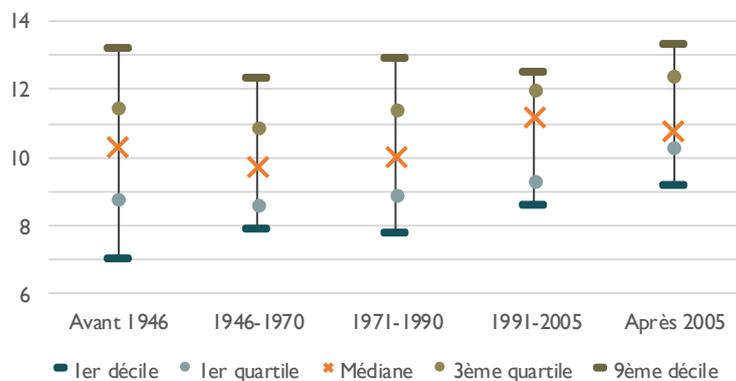
Les locations construites avant 1946 sont sensiblement au même niveau, cela peut s'expliquer par la localisation, beaucoup de locations de cette époque sont situées dans l'hypercentre qui est un secteur prisé.



Graphique 2 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T1 selon l'époque de construction

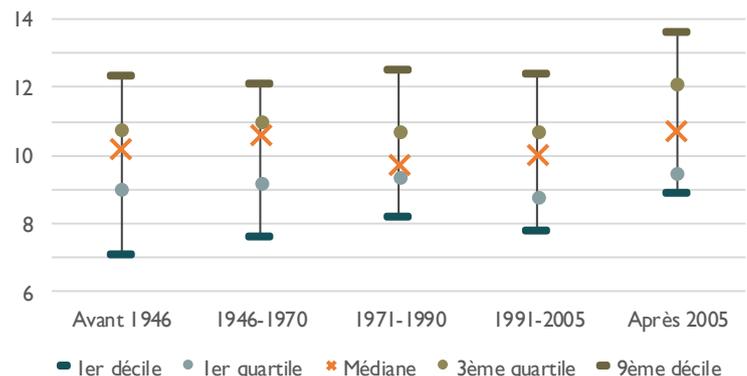


Graphique 3 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T2 selon l'époque de construction



Graphique 4 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T3 selon l'époque de construction

Pour les maisons, les loyers sont relativement homogènes quelle que soit l'époque. On note une dispersion de loyers légèrement plus importante pour les maisons les plus anciennes (construites avant 1946) qui pourrait s'expliquer par des niveaux de rénovation inégaux.



Graphique 5 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon l'époque de construction

Les locations construites avant 1946 sont marquées par des loyers très hétérogènes : par exemple, 80% des locations d'appartements d'une pièce de cette époque ont un loyer compris entre 13,4 et 23,3€/m<sup>2</sup>, soit de 322€ à 559€ de loyer mensuel total. Cette forte dispersion met en évidence une grande variété de prestations et des locations au confort inégal.

A l'inverse, les locations construites récemment (après 2005) présentent une plus grande homogénéité : les loyers des T1 sont regroupés autour de la médiane : 50% des locations ont un loyer compris entre 14,1€ et 15,5 €/m<sup>2</sup> (soit de 381€ à 419€ de loyer total).

D'après les professionnels, les loyers des locations en hypercentre (majorité construites avant 1946) ont plutôt tendance à baisser, car elles se trouvent en concurrence avec les nombreuses locations issues de constructions neuves et dotées d'un meilleur confort/équipement (balcon, parking, isolation, ascenseur...)

## NIVEAUX DE LOYERS SELON LA DATE D'ENTRÉE

Cette information permet de distinguer les loyers de marché et les loyers dits de stock, autrement dit les loyers des locataires mobiles et ceux des locataires stables.

Les niveaux de loyers selon la date d'entrée donnent également une indication sur la tension du marché locatif (adéquation entre l'offre et la demande).

Ainsi, on remarque que les loyers/m<sup>2</sup> des appartements loués actuellement sont légèrement moins élevés que ceux loués il y a quelques années.

Dans le cas d'une relocation, les bailleurs auraient tendance à louer au même prix voire à la baisse, afin de relouer rapidement, d'autant plus que le préavis n'est que d'un mois en zone tendue (contre 3 mois en droit commun). A l'inverse, dans le cas d'une location stable, les revalorisations de loyer sont effectuées quasi systématiquement, ce qui peut expliquer des loyers légèrement plus élevés pour les locataires stables.

	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus	
T1	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	13,9	15,1	14,4	ns
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	15,4	16,1	15,8	ns
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	18,7	17,3	18,3	ns
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	15,6	16,1	15,8	ns
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	25	26	ns
	Loyer moyen total (€)	398	396	412	ns
	Nombre d'enquêtes	164	94	77	43
T2	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	11,7	11,7	10,2	10,7
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	12,5	13,1	12,8	12
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	13,9	14,5	14	13,3
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	12,6	12,7	12	11,4
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	42	41	44	47
	Loyer moyen total (€)	535	519	528	537
	Nombre d'enquêtes	264	223	130	85
T3	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	9,2	9	8,2	8,9
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,1	10,5	11	9,6
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	11,9	11,4	12,3	11,4
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,3	10,3	10,4	9,7
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	65	67	68
	Loyer moyen total (€)	666	676	695	659
	Nombre d'enquêtes	155	95	75	53
Ensemble	Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	10,9	10,8	10,4	9
	Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	12,4	13,1	12,9	11,7
	Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	14,6	14,8	14,7	13,3
	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	11,8	11,8	12,1	10,5
	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	46	46	45	55
	Loyer moyen total (€)	547	543	544	573
	Nombre d'enquêtes	621	427	301	203

Tableau 6 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des appartements selon la date d'entrée et le nombre de pièces

*	Moins d'1 an	1 à 2 ans	3 à 5 ans	6 ans et plus
Loyer bas (€/m <sup>2</sup> )	9,2	9,2	9,7	ns
Loyer médian (€/m <sup>2</sup> )	10,2	10,2	10,4	ns
Loyer haut (€/m <sup>2</sup> )	11	11	10,9	ns
Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	9,9	10	10	ns
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	90	88	87	ns
Loyer moyen (€)	887	881	867	ns
Nombre d'enquêtes	140	80	55	35

Tableau 7 : Loyer (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon la date d'entrée

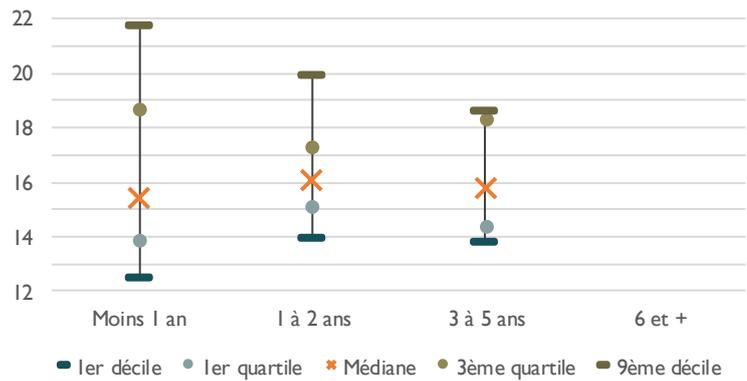
Pour les maisons, les loyers médians par m<sup>2</sup> sont stables. Le loyer moyen est en légère augmentation (887€ pour les locataires récents et 867€ pour ceux entrés il y a entre 3 et 5 ans) mais il est accompagné d'une augmentation de la surface moyenne.

Nombre d'administrateurs de biens jugent l'offre de locations suffisante face à la demande notamment grâce aux nombreux logements construits ces dernières années (et ceux en cours de construction). Néanmoins, la tension du marché locatif s'apprécie aussi au regard des niveaux de revenus et donc du taux d'effort éprouvé par les locataires.

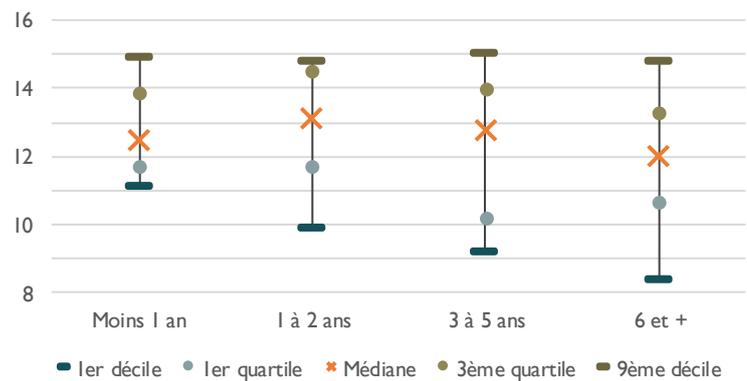
Concernant la dispersion des loyers, on note une distinction importante entre les appartements 1 pièce et les autres appartements. Les loyers des T1 loués depuis moins d'un an sont plus disparates que ceux des locations plus anciennes.

80% des loyers des T1 loués depuis moins d'un an sont compris entre 12,5 et 21,7€/m<sup>2</sup>, soit un écart de 9,2€ ; l'écart (entre 1er et 9<sup>e</sup> décile) des logements loués depuis 3 à 5 ans est de 4,8€.

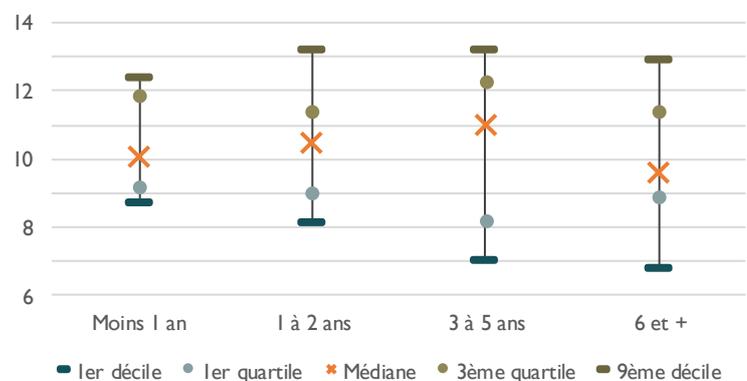
A l'inverse pour les T2 et T3, plus le logement a été loué récemment plus les loyers sont regroupés, signe d'un parc de qualité homogène.



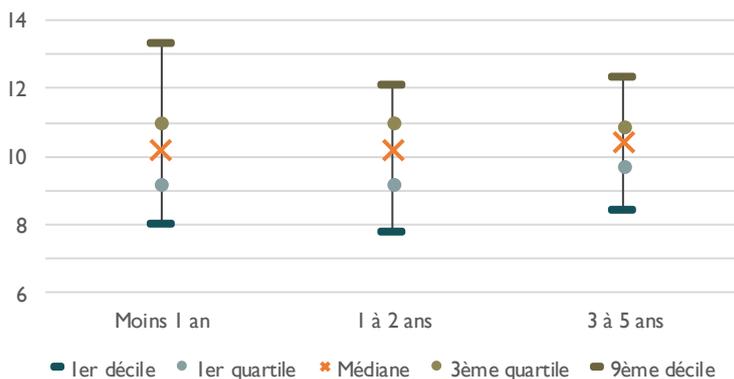
Graphique 6 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T1 selon la date d'entrée



Graphique 7 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T2 selon la date d'entrée



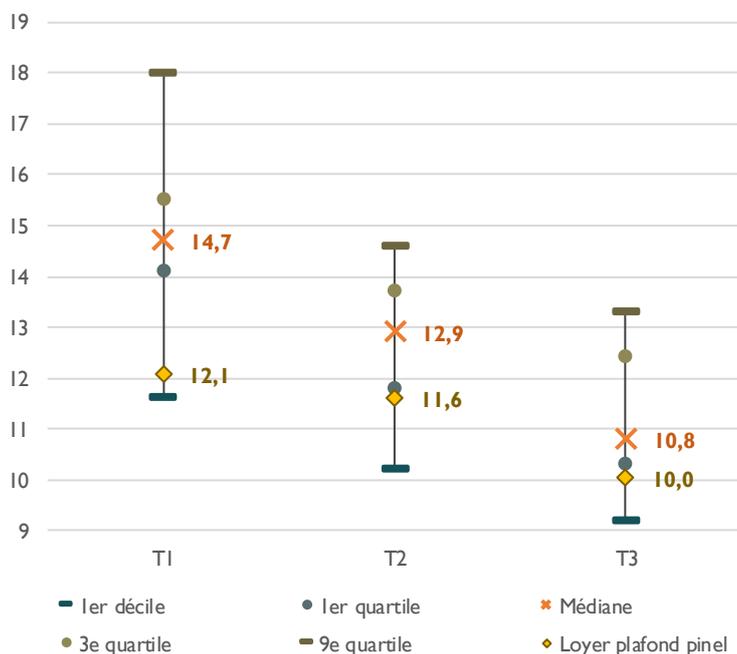
Graphique 8 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des appartements T3 selon la date d'entrée



Graphique 9 : Dispersion des loyers (€/m<sup>2</sup>) des maisons selon la date d'entrée

Les loyers des maisons sont généralement plus homogènes que pour les appartements et ce quelle que soit la date d'entrée dans le logement.

# 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.

Dans le graphique 10, le plafond de loyer Pinel apparaît plus contraignant pour les studios que pour les T2 et les T3<sup>1</sup>.

Graphique 10 : Loyers des appartements récents et plafonds de loyers Pinel

## LE CALCUL DU PLAFOND 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 8m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> situé à La Rochelle (zone B1), le plafond au m<sup>2</sup> pour un bail signé en 2017 sera 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<sup>2</sup> en métropole

Zone A bis	16,83 €
Zone A	12,50 €
Zone B1	10,07 €
Zone B2 (sur agrément)	8,75 €

<sup>1</sup> Les loyers plafonds ci-contre (graphique 10) ont été calculés à partir des surfaces moyennes des appartements récents (construits après 2005) observés dans notre échantillon (T1 : 27m<sup>2</sup> ; T2 : 42m<sup>2</sup> ; T3 : 64 m<sup>2</sup>. Pour faciliter le calcul et la comparaison, les logements ont été considérés sans annexe).

# LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Les niveaux de loyers sont actuellement étudiés dans près de 25 territoires en France, qui forment le réseau des observatoires locaux des loyers. Tous ces observatoires utilisent la même méthodologie. Chaque OLL a son propre zonage : la comparaison des loyers doit se faire en tenant compte de l'étendue de ces différents territoires. Le tableau 8 est basé sur les résultats 2015, ceux de 2016 n'étant pas parus pour tous les territoires.

	Ensemble	Appartement					Maison			
		T1	T2	T3	T4+	Ens.	T3	T4	T5+	Ens.
Communauté Urbaine d'Alençon	7,4	10	8,3	6,6	6,2	7,8	7,6	7,3	6,3	7,1
Eurométropole de Strasbourg	9,7	14	10,7	8,9	8,2	9,8	nd	nd	nd	8,6
Agglomération de Toulouse	10,4	14,3	11,2	9,8	8,8	10,8	nd	nd	nd	9,4
Rennes métropole	10,4	14,9	11,2	9,3	8,6	10,7	8,8	9,6	8	8,6
Agglomération d'Arcachon	10,4	13,1	12	10	8,9	10,9	10,7	nd	nd	10
Unité Urbaine de Bayonne	10,6	14,6	11,9	10,2	9	10,8	nd	nd	nd	10
Ville de Nantes	11	13,5	11,3	10	nd	11,1	nd	nd	nd	10,2
Agglomération bordelaise	11,1	15	11,7	10,3	8,9	11,5	10	nd	nd	9,9
Agglomération lilloise	11,1	16	12,3	10,4	8,7	11,9	nd	nd	nd	8,8
Agglomération de Toulon	11,3	14,8	12,2	10,6	nd	11,2	nd	nd	nd	12,2
<b>Unité Urbaine de La Rochelle</b>	<b>11,7</b>	<b>16</b>	<b>12,7</b>	<b>10,3</b>	<b>9,7</b>	<b>12,5</b>	<b>10,6</b>	<b>10</b>	<b>9,4</b>	<b>10,2</b>
Ville de Marseille	nd	15,2	12,4	10,7	9,5	11,7	nd	nd	nd	12,6
Centre de Bordeaux Métropole	12	15,6	11,8	10,7	9,1	12,1	nd	nd	nd	11
Ville de Montpellier	12,1	16,1	12,5	10,4	8,9	12,2	nd	nd	nd	10,7
Agglomération de Nice-Menton	13,7	17,4	14,3	12,1	11	13,8	nd	nd	nd	12,2

Tableau 8 : Loyers médians selon les OLL

nd : donnée non-disponible pour cette échelle | Source : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

## UNE PREMIÈRE PUBLICATION COMMUNE

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.

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



# MÉTHODOLOGIE

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.

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 (1018 en gestion déléguée + 339 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 1862 logements locatifs privés loués vides, dont 292 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 1570 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.

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

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

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

Agence du Gabut - La Rochelle

Alizes17 - La Rochelle

Antioche - La Rochelle

API immo - Châtelaiillon-Plage

Demougouin - La Rochelle

Eurotim - La Rochelle

Foncimmo - La Rochelle

Laforêt - La Rochelle

Locaservice - La Rochelle

Orpi Logeais - La Rochelle

Orpi Marino - La Rochelle

Orpi Rivages immobilier - Aytré

UNPI - La Rochelle