



observatoires
des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Observatoire des loyers de La Rochelle

Résultats 2021



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Communauté
d'**Agglomération** de
La Rochelle



adil
de la Charente-Maritime

TAB LE DES MATIÈRES

- 3** LE MOT DE LA PRÉSIDENTE
- 4** LE RÉSEAU DES OLL
- 5** TERRITOIRE OBSERVÉ
- 6** ÉLÉMENTS DE CADRAGE
- 9** NOTE DE LECTURE
- 10** RÉSULTATS D'ENSEMBLE
- 11** LOYERS DES APPARTEMENTS
- 10** LOYERS DES MAISONS
- 17** LOYERS DES AUTRES OLL
- 18** MÉTHODOLOGIE
- 19** TABLEAUX DÉTAILLÉS

Le mot de la présidente

J'ai le plaisir de vous présenter les résultats de l'Observatoire Local des Loyers de La Rochelle pour l'année 2021.

Cette étude est réalisée à partir de 3 155 enquêtes portant sur des logements en cours de location.

L'ANIL fixe des objectifs d'enquêtes à atteindre en fonction de la taille du parc privé de la zone à enquêter. La plupart des données proviennent des administrateurs de biens et environ 10 % des enquêtes doivent être réalisées auprès de locataires et de propriétaires bailleurs qui louent sans intermédiaire. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont exploités.

Cette année, les objectifs en gestion directe ont été difficiles à atteindre, des logements enquêtés les années précédentes ayant été vendus ou loués en meublé.

Selon les recensements de l'INSEE, entre 2013 et 2018 le parc locatif privé du territoire étudié a progressé de 2 %, mais le parc des locations meublées a augmenté de près de 50 % pendant cette période.

La méthodologie actuelle de collecte et de traitement des données ne permet pas de calculer des évolutions de loyer. En effet, l'étude ne suit pas une cohorte de logements, et si le volume enquêté 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 de loyers ne tiendrait pas compte de ce changement de collecte et serait donc biaisé. Le comité scientifique du réseau national des observatoires des loyers réfléchit à une méthode permettant d'observer les évolutions de loyers.

Il est toutefois intéressant de comparer les loyers de marché (loyers des locataires entrés depuis moins d'un an) avec les loyers de stock. Le loyer de marché médian s'élève à 600 € pour une surface habitable de 57 m² alors que le loyer de stock médian est de 550 € pour une surface habitable de 60 m².

Je remercie vivement les contributeurs administrateurs de biens et particuliers bailleurs ou locataires et espère que la lecture de cette étude encouragera d'autres volontaires à participer.

Je tiens à remercier aussi l'État, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social pour leur soutien.

Dominique RABELLE
Présidente

Le réseau des OLL

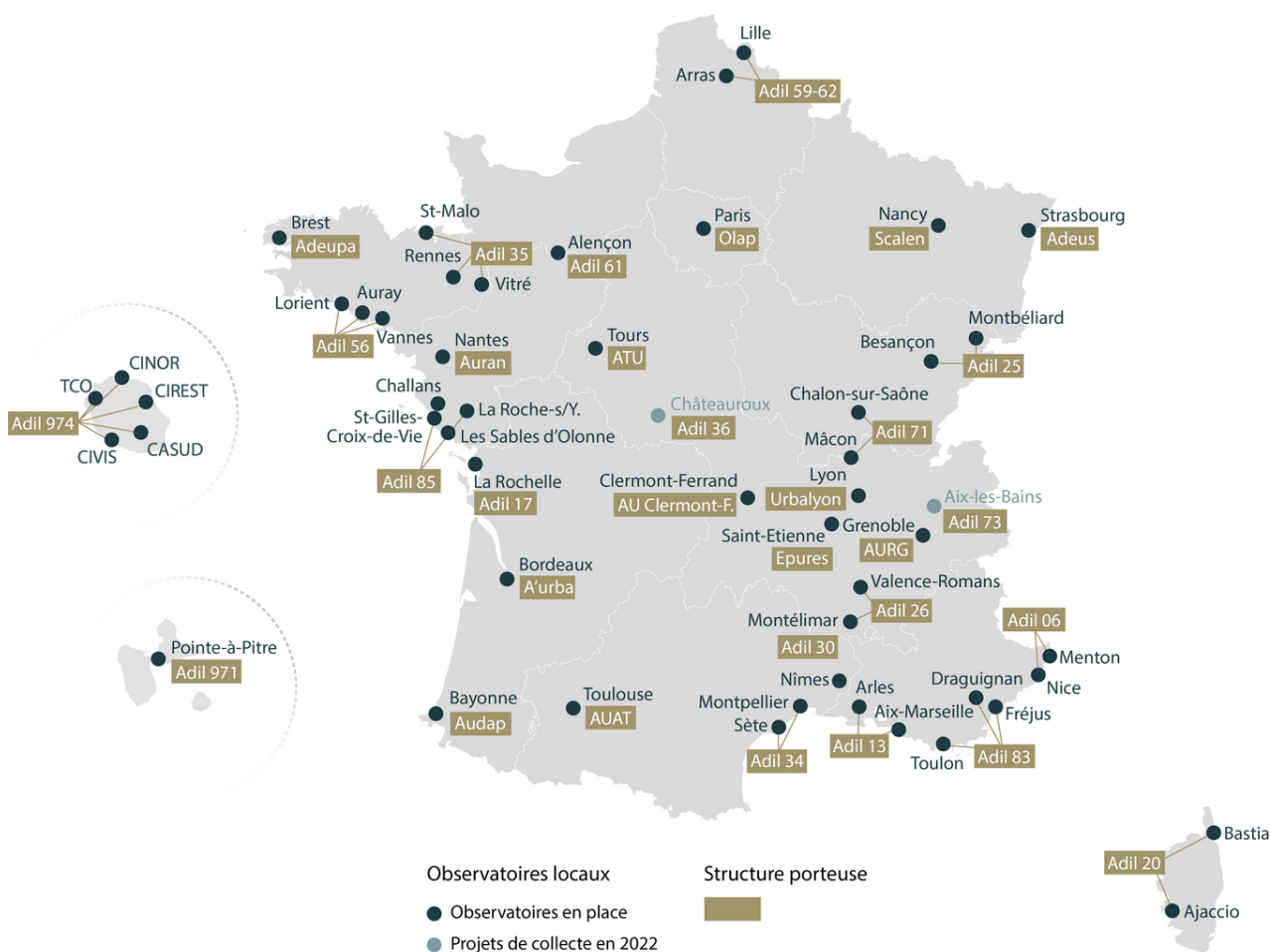
Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. L'ADIL17 a rejoint le réseau en 2015. Réunissant 19 observatoires à l'origine, le réseau compte aujourd'hui 34 observatoires. Les loyers de plus de 50 agglomérations sont étudiés. Plus de la moitié du parc locatif privé français est couvert par un OLL.

Une méthodologie de recueil et de traitement des données pour obtenir des résultats sur les loyers fiables a été développée et soumise, à chaque étape de sa réalisation, à l'avis d'un comité scientifique composé d'experts indépendants. Grâce à cette méthodologie identique, les niveaux de loyers sont comparables d'un territoire à l'autre.

Le réseau dispose d'un site Internet permettant de consulter tous les résultats ville par ville et de réaliser des tableaux comparatifs.

50%

c'est la part du parc locatif privé couvert par un OLL



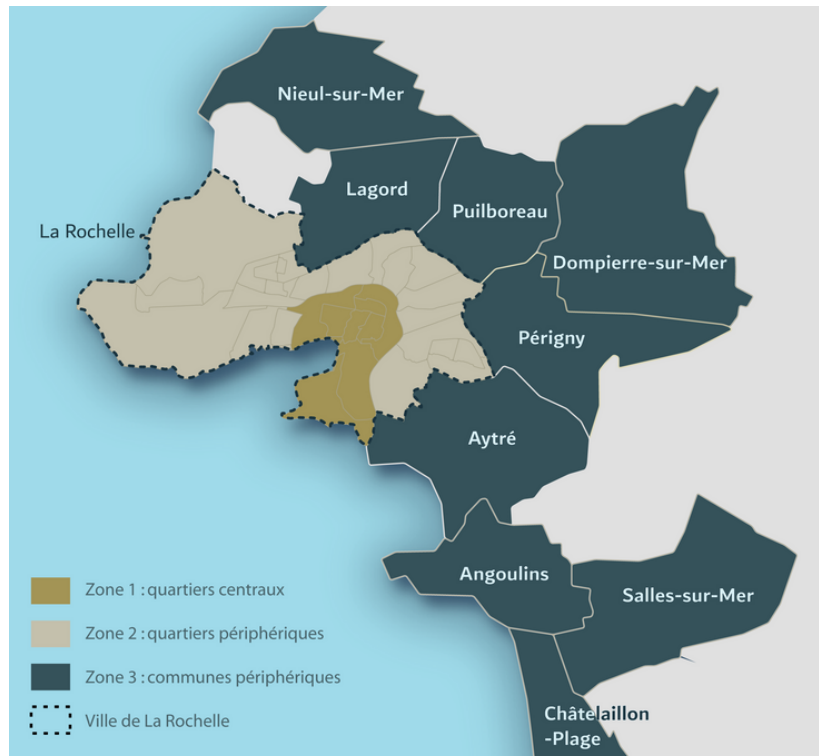
Comparaison avec d'autres villes > page 18
Méthodologie > page 19

Territoire observé

L'observatoire local des loyers (OLL) porte sur l'unité urbaine de La Rochelle. Ces 10 communes forment la zone dite tendue de La Rochelle (cf méthodologie page 16). Ces communes font partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui compte 25 communes.

Le zonage actuel, défini en 2018 (cf méthodologie page 16) compte trois zones :

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



Zone 1 Quartiers centraux de La Rochelle

Hyper-centre
La Genette
Les Minimes

Zone 3 Communes périphériques

Angoulins
Aytré
Châtelailon-Plage
Dompierre-sur-Mer
Lagord
Nieul-sur-Mer
Périgny
Puilboreau
Salles-sur-Mer

Zone 2 Quartiers périphériques de La Rochelle

Port-Neuf
La Pallice
Laleu
Mireuil
Bel-Air
Fétilly
Lafond- Le Prieuré
Beauregard
Sautel
Saint-Éloi
Villeneuve-Les-Salines
Tasdon

Éléments de cadrage

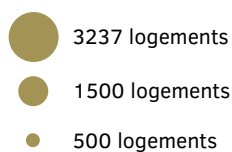
Les 10 communes observées comptent 132 500 habitants et 68 659 résidences principales. Près d'un tiers d'entre-elles sont des logements locatifs privés, soit 22 130 logements. Les trois quarts des logements locatifs privés sont loués vide.

	Résidences principales	Logements locatifs privés	Part locatifs privés / RP	Part locatifs privés loués vides	Part logements HLM/ RP	Part logements occupés par propriétaire occupant / RP
Zone 1	15 463	9 520	62%	57%	8%	29%
Zone 2	27 325	6 200	23%	82%	35%	41%
La Rochelle	42 788	15 720	37%	67%	25%	37%
Zone 3	25 871	6 411	25%	86%	9%	65%
Zone tendue	68 659	22 130	32%	72%	19%	47%

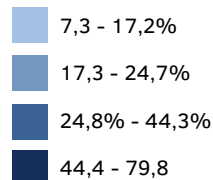
Parc locatif de la zone tendue

Les logements locatifs privés par iris en 2018

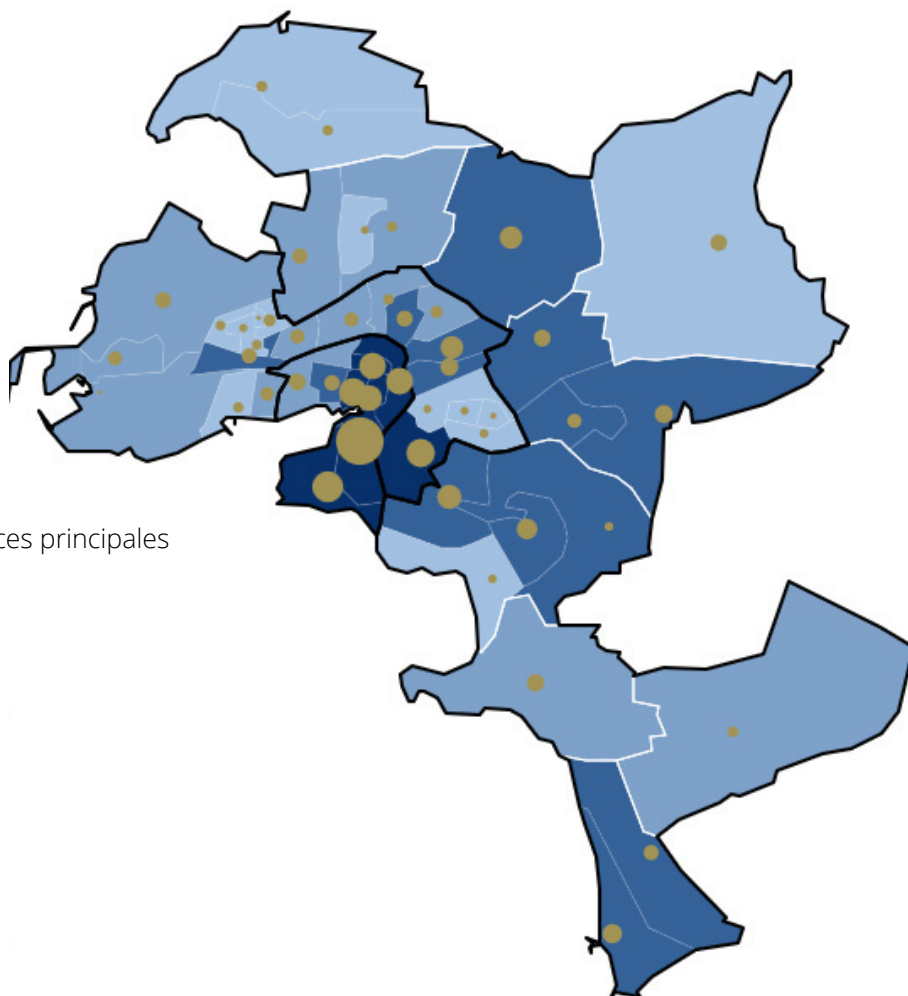
Logements locatifs privés



Taux locatifs privés / résidences principales



Zones de l'Oll



Source : INSEE FDL 2018

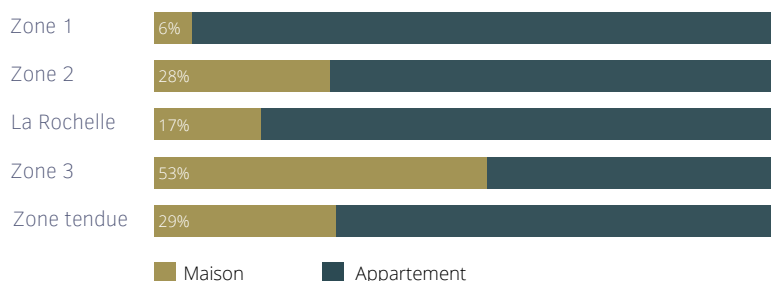
Éléments de cadrage

La zone 1 : Les quartiers centraux

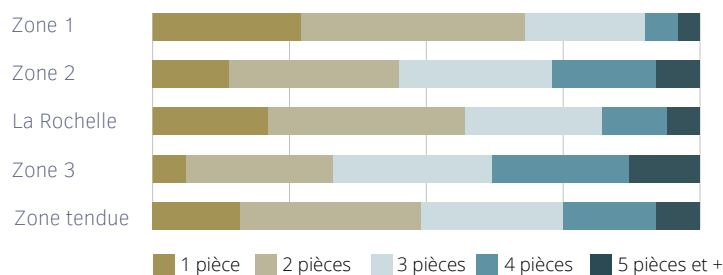
La zone 1 compte 9 520 locatifs privés. C'est dans cette zone que les logements locatifs privés sont les plus représentés, à la fois en valeur absolue et en proportion parmi les résidences principales (62%).

La zone 1 est aussi marquée par une forte proportion de locations meublées (43%) contre 28% à l'échelle de la zone tendue. 94% des locatifs privés loués vides de la zone 1 sont des appartements. Par ailleurs, les petits logements y sont majoritaires, puisque les logements 1 ou 2 pièces représentent les 2/3 des locatifs privés loués vides. C'est dans cette zone que se situe le quartier universitaire d'où la présence marquée de petits logements et de meublés. 1 locatif sur 4 a été construit avant 1945.

Part de maisons / locatifs privés loués vides



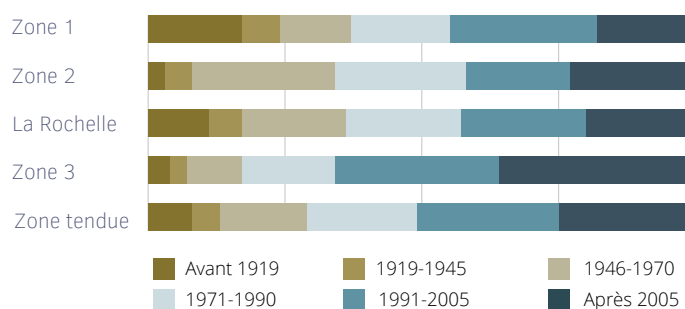
Typologies des locations vides du parc privé



La zone 2 : Les quartiers périphériques

Les modes d'occupation de la zone 2, qui correspond aux quartiers périphériques de La Rochelle, sont variés. 23% des résidences principales sont des logements locatifs privés, 35% sont en HLM et 41% sont propriétaires. La part de locatifs privés loués meublés y est beaucoup plus faible que dans la zone 1 : 18% contre 43%. Les maisons représentent 28% des logements en location vides.

Époques de construction des locations vides du parc privé



La zone 3 : Les communes périphériques

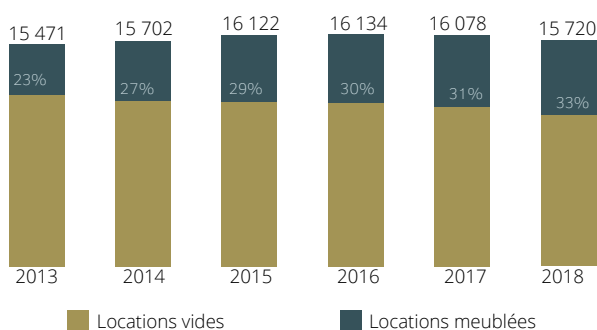
On compte 6411 locatifs privés dans la zone 3, dont 86% sont loués vides. La part de propriétaires est importante puisque 65% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Dans la zone 3, les locatifs privés loués vides sont généralement plus grands que dans les autres zones : les deux tiers comptent 3 pièces ou plus. Contrairement aux 2 autres zones, les maisons y sont majoritaires : elles représentent 53% des locations vides du parc privé dans la zone 3. Par ailleurs, les locatifs y sont plus récents que dans les autres zones : plus de la moitié ont été construits après 1990.

Éléments de cadrage

L'essor des meublés

Si le parc locatif privé a globalement grandi entre 2013 et 2018 (+249 logements, +2%). On voit dans le graphique ci-contre qu'à La Rochelle, c'est le parc meublé qui en a bénéficié aux dépens du parc en location vide. Ce dernier a perdu 1429 logements (-12%) en 5 ans tandis que le parc locatif meublé a gagné 1678 logements (+48%). Les recensements de l'INSEE ne nous permettent pas d'avoir des statistiques plus récentes mais les professionnels témoignent toujours de ce phénomène.

Évolution du parc locatif privé à La Rochelle



Dans les 9 autres communes de la zone tendue (zone 3), le nombre de locations dans le parc privé a augmenté de 7% entre 2013 et 2018. La proportion entre locations vides (86%) et meublées (14%) est restée sensiblement identiques.

Une partie des logements loués auparavant vides sont maintenant loués meublés. Quand les locations vides impliquent légalement un bail de 3 ans (ou 6 ans dans le cadre d'une SCI), les locations meublées peuvent concernées des baux de 10 mois ou 1 an, ce qui offre plus de flexibilité au bailleur. Par ailleurs, la location meublée est plus avantageuse d'un point de vue fiscal. L'essor des plateformes de location telles qu'AirBnb a encouragé la location meublée : les bailleurs pouvant mixer locations étudiantes et saisonnières, ce qui est bien plus intéressant financièrement parlant que de louer à l'année.

Bien que les locations meublées permettent de loger les étudiants lors de l'année universitaire, il devient difficile pour les autres habitants de se loger à l'année sur le territoire. La tension sur le marché locatif est forte et il n'est pas rare qu'une nouvelle annonce de locations accueillent plusieurs dizaines de candidats en quelques heures.

+48%
de locations meublées
dans le parc privé
à La Rochelle en 5 ans

La location meublée souffre aussi de tensions en particulier en septembre/ octobre quand la rentrée universitaire a commencée mais que l'activité touristique est toujours présente.

Les congés pour vente

Ces derniers mois, un autre phénomène a accentué la tension sur le marché, il s'agit de l'augmentation des prix de vente : +7,9% pour les maisons et +11,5% pour les appartements entre 2020 et 2021 (source DVF+). Les consultations à l'ADIL ont montré une augmentation des questions sur le congé pour vente de la part de locataire ou de bailleurs. Ces derniers semblent en effet profiter d'un effet d'aubaine pour vendre leur bien, les locataires doivent alors chercher un nouveau logement.

La loi contre les "passoires énergétiques"

Les juristes de l'ADIL rencontrent aussi depuis quelques mois des bailleurs qui anticipent la mise en œuvre de la loi Climat et résiliences qui entend lutter contre les logements dits "passoires énergétiques". En effet, dès septembre 2022, les loyers seront gelés pour les logements pour lesquels le DPE est F ou G. A partir de 2025, il ne sera plus possible de louer des logements dont l'étiquette énergétique est G (2028 pour étiquette F...). Ainsi, certains bailleurs de locations mal isolées préfèrent vendre plutôt que de réaliser des travaux pour continuer à louer leur logement.

Note de lecture

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3155 locations vides louées à la date de l'enquête. Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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

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

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

Le **loyer médian** est privilégié 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.

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

Graphiques de dispersion

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

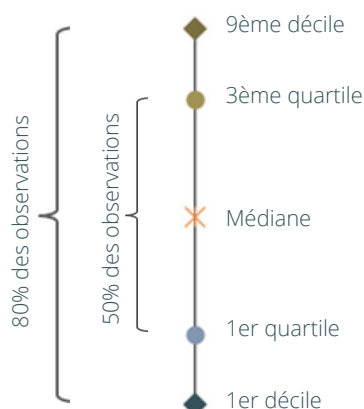
1er décile : 1 location sur 10 a un loyer inférieur à ce niveau ; 9 locations sur 10 ont un loyer supérieur.

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

Loyer médian / médiane : 1 location sur 2 a un loyer inférieur à ce niveau, 1 location sur 2 a un loyer supérieur.

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

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



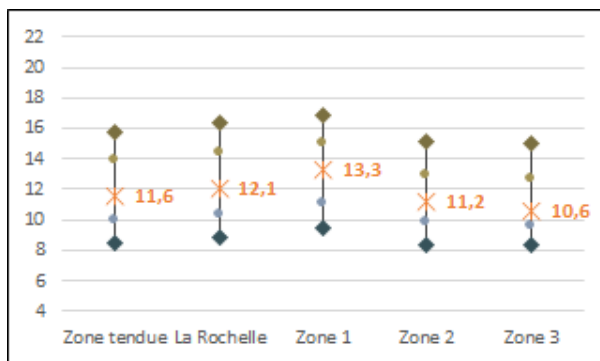
Résultats d'ensemble

Le loyer médian dans la zone tendue de La Rochelle est de 550€ hors-charge pour 60m², soit 11,6€/m². Ce chiffre est fortement lié à la localisation; d'une part du fait de l'attractivité et des aménités offertes par les quartiers/villes, d'autres part il s'explique aussi par les caractéristiques du parc (part de maisons, petit ou grand logements, époques de construction etc). Ainsi, le loyer médian dans la zone 3 (villes périphériques) est de 610€ hors charge pour 72m². Les logements y sont généralement plus grands que dans le reste du territoire, par conséquent le loyer/m² y est aussi moins élevé.

Les loyers de marché sont plus élevés que les loyers de stock, ce qui signifie que les locataires qui emménagent actuellement paient un loyer plus élevé que ceux qui ont emménagé il y a plus longtemps, cette écart est révélateur de la tension du marché locatif actuel.

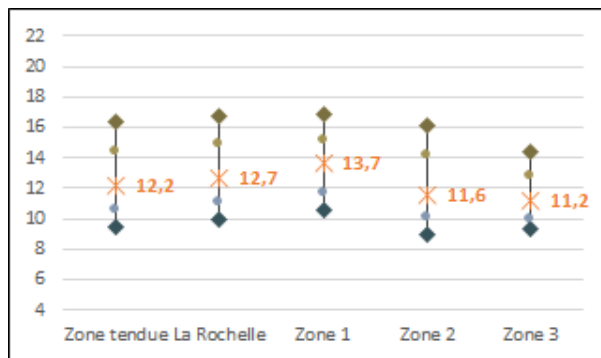
Loyers en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10	11,6	13,9	550	60	3155
La Rochelle	10,3	12,1	14,4	610	54	2328
Zone 1	11,1	13,3	15	585	49	1259
Zone 2	9,8	11,2	12,9	696	59	1069
Zone 3	9,6	10,6	12,7	610	72	827



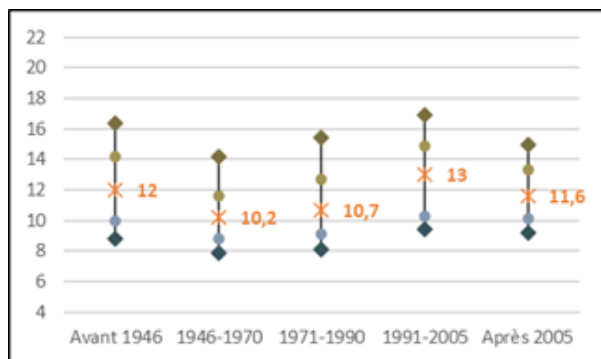
Loyers de marché en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,5	12,2	14,4	600	57	1133
La Rochelle	11,1	12,7	14,9	579	50	858
Zone 1	11,7	13,7	15,1	550	47	474
Zone 2	10,1	11,6	14,2	580	55	384
Zone 3	9,9	11,2	12,8	670	71	275



Loyers selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	10	12	14,2	585	57	452
1946-1970	8,8	10,2	11,6	628	69	257
1971-1990	9,1	10,7	12,7	700	71	348
1991-2005	10,3	13	14,9	594	57	891
Après 2005	10,1	11,6	13,3	606	57	1207



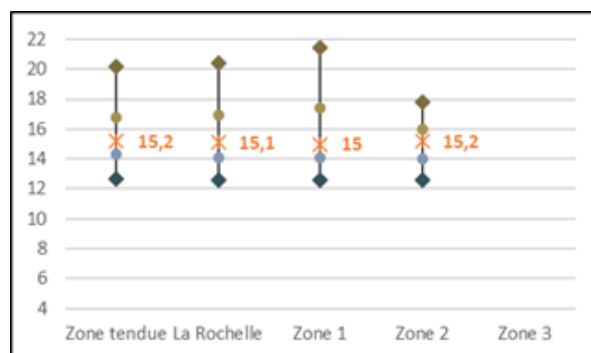
Loyers des appartements 1 pièce

A La Rochelle, le loyer médian des appartements 1 pièce est de 427€ hors-charge pour 27m, soit 15,1€/m². La moitié des locations sont louées entre 14,1€/m² et 16,9€/m². Le parc locatif de la zone 2 est marquée par une grande homogénéité, les loyers y sont plus resserrés que dans la zone 1. Dans la zone 1, les loyers des appartements 1 pièce sont parfois très hauts : 10% ont un loyer supérieur à 21,4€/m².

Si les loyers de marché sont inférieurs aux loyers de stock pour l'ensemble de notre périmètre d'étude, ce n'est pas le cas pour la zone 1. Les emménagés récents paient un loyer plus élevé que ceux qui sont emménagés il y a plus d'un an (15,4€/m² contre 15€/m²).

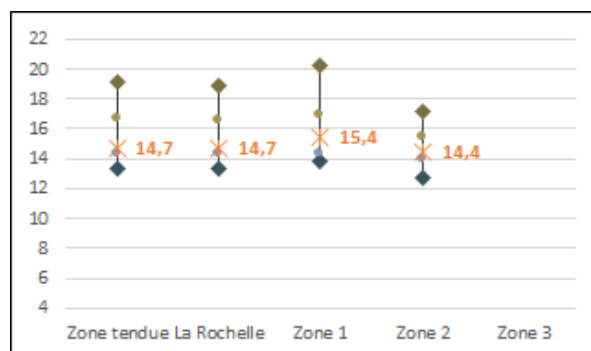
Loyers des appartements 1 pièce en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	14,3	15,2	16,8	425	27	490
La Rochelle	14,1	15,1	16,9	427	27	470
Zone 1	14,1	15	17,4	430	27	319
Zone 2	14	15,2	16	405	28	151
Zone 3	-	-	-	-	-	-



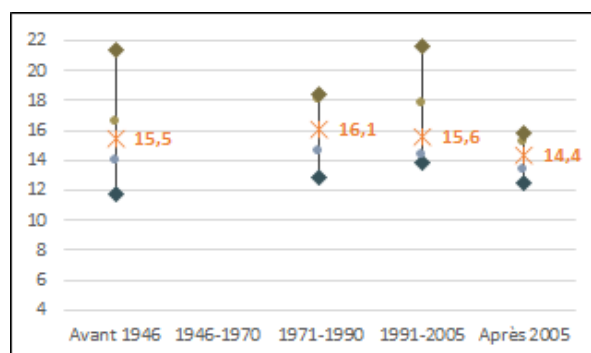
Loyers de marché des appartements 1 pièce en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	14,3	14,7	16,7	430	28	224
La Rochelle	14,3	14,7	16,6	430	28	216
Zone 1	14,3	15,4	16,9	432	27	151
Zone 2	14	14,4	15,4	430	29	65
Zone 3	-	-	-	-	-	-



Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	14	15,5	16,6	425	27	91
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	14,6	16,1	18,1	410	26	53
1991-2005	14,3	15,6	17,8	420	26	194
Après 2005	13,4	14,4	15,2	450	30	134



Loyers des appartements 2 pièces

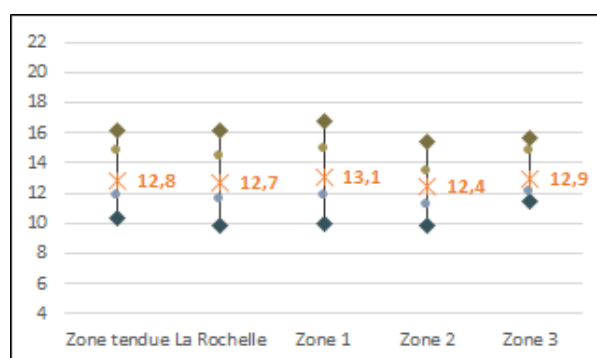
Le loyer médian des appartements 2 pièces est de 539€ hors charge. Les logements sont plus grands et un peu plus cher à La Rochelle que dans les communes périphériques (zone 3). Les loyers sont plus homogènes dans la zone 3 que dans les autres zones.

Les loyers de marché sont globalement identiques aux loyers de stock : en légère hausse dans la zone 1, en légère baisse dans les zones 2 et 3.

Les appartements les moins chers sont ceux construits entre 1946 et 1970 (11,3€/m²). A l'inverse, ceux construits entre 1991 et 2005 sont les plus chers en terme de loyer/m², ils sont en moyenne plus petits.

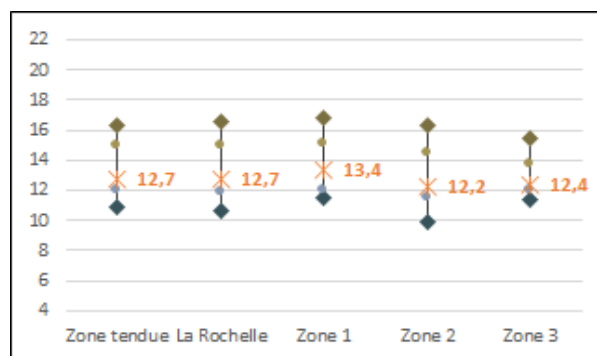
Loyers des appartements 2 pièces en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	11,8	12,8	14,8	539	43	1245
La Rochelle	11,6	12,7	14,4	548	43	981
Zone 1	11,8	13,1	14,9	550	43	566
Zone 2	11,2	12,4	13,4	537	44	415
Zone 3	12,1	12,9	14,8	525	41	264



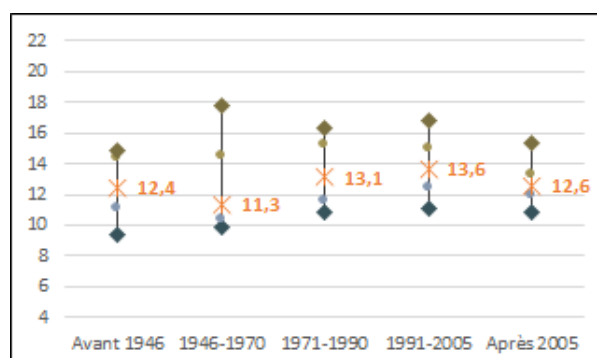
Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	12	12,7	14,9	536	42	464
La Rochelle	11,9	12,7	15	559	43	372
Zone 1	12	13,4	15,1	564	42	206
Zone 2	11,5	12,2	14,5	550	44	166
Zone 3	12	12,4	13,7	520	40	92



Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	11,1	12,4	14,4	548	44	176
1946-1970	10,4	11,3	14,5	495	43	53
1971-1990	11,6	13,1	15,2	550	42	122
1991-2005	12,4	13,6	15	535	41	353
Après 2005	12	12,6	13,3	530	43	541



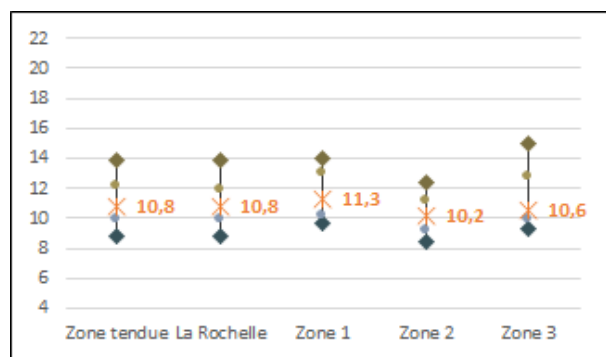
Loyers des appartements 3 pièces

Le loyer médian des appartements 3 pièces est de 669€ hors charge pour 63m², soit 10,8€/m². C'est dans la zone 1 que les loyers y sont les plus élevés (11,3€/m²), contre 10,2€/m² dans la zone 2. La zone 3 est caractérisée par des appartements plus petits et des loyers plus hétérogènes que dans les autres zones.

Les appartements 3 pièces construits entre 1946 et 1990 sont globalement moins cher (plus d'un euro par m² de différence) mais sont bien plus grands. Les logements de cette époque ont des loyers globalement plus homogènes que les ceux construits avant 1946 ou après 1990.

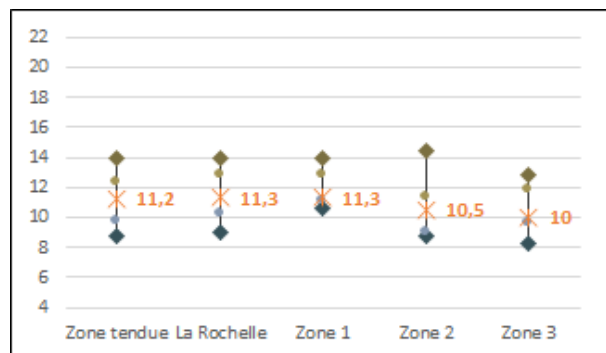
Loyers des appartements 3 pièces en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,9	10,8	12,1	669	63	721
La Rochelle	9,9	10,8	11,9	700	64	542
Zone 1	10,2	11,3	13	705	62	267
Zone 2	9,2	10,2	11,2	660	66	275
Zone 3	9,9	10,6	12,8	650	60	179



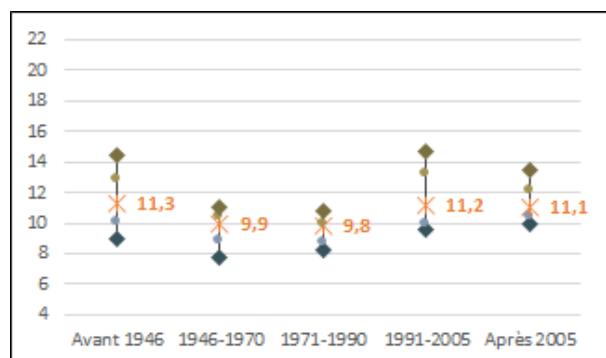
Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,8	11,2	12,4	685	63	253
La Rochelle	10,2	11,3	12,8	700	64	189
Zone 1	11,1	11,3	12,9	735	62	83
Zone 2	9	10,5	11,3	685	66	106
Zone 3	9,6	10	11,9	621	63	64



Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	10,1	11,3	12,9	660	60	80
1946-1970	8,8	9,9	10,4	630	68	74
1971-1990	8,7	9,8	10	685	73	69
1991-2005	9,9	11,2	13,2	650	61	180
Après 2005	10,4	11,1	12,1	680	62	318

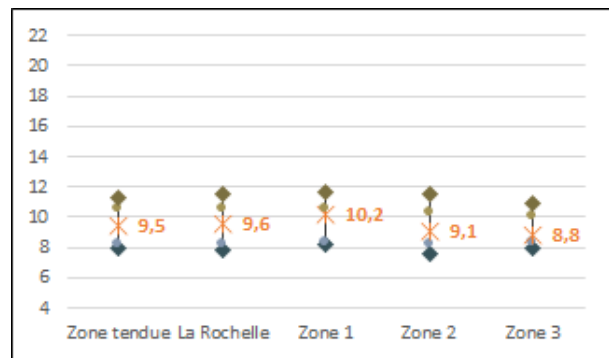


Loyers des appartements 4 pièces et plus

Les grands appartements sont plutôt rares sur le marché locatif, il est donc plus difficile d'avoir assez d'enquêtes sur certains segments. Le loyer médian des appartements 4 pièces s'étend de 8,8€/m² pour la zone 3 à 10,2€/m² pour la zone 1, soit une différence de 119€ hors charge pour un logement de 85m².

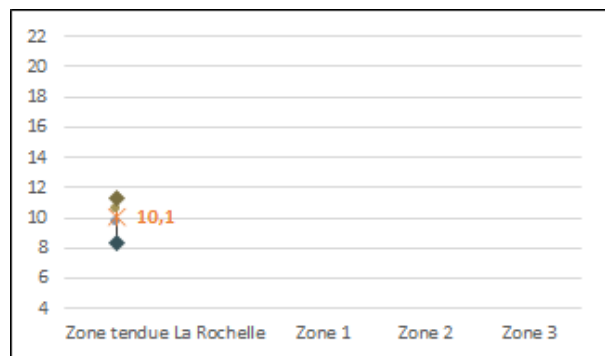
Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	8,2	9,5	10,6	755	85	242
La Rochelle	8,2	9,6	10,6	750	84	178
Zone 1	8,3	10,2	10,6	918	87	78
Zone 2	8,2	9,1	10,3	738	81	100
Zone 3	8,3	8,8	10	800	93	64



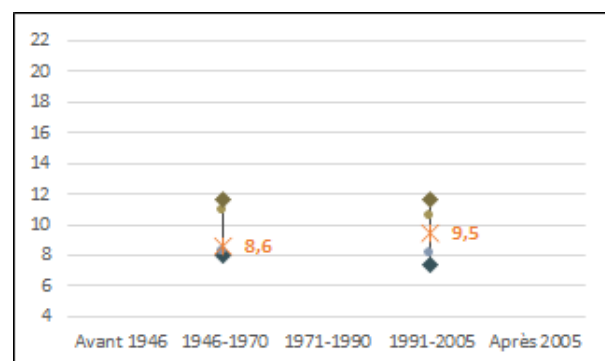
Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,7	10,1	10,6	799	83	62
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	-	-	-	-	-	-



Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	-	-	-	-	-	-
1946-1970	8,2	8,6	10,9	673	76	52
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	8,1	9,5	10,5	823	91	75
Après 2005	-	-	-	-	-	-

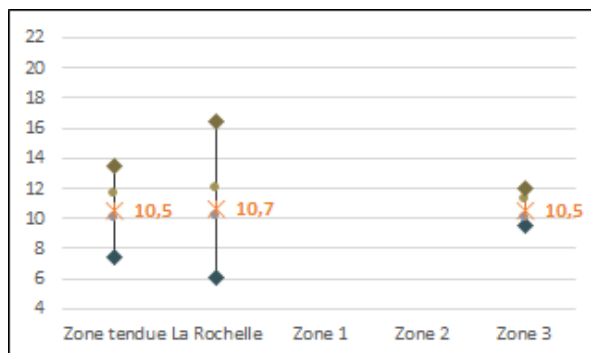


Loyers des maisons 3 pièces

Le loyer médian des maisons 3 pièces est de 10,5€/m², soit 738€ pour 69m² en moyenne. La zone 1 est marquée par une très grande hétérogénéité des loyers contrairement à la zone 3.

Loyers des maisons 3 pièces en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10	10,5	11,6	738	69	121
La Rochelle	10,2	10,7	12	767	69	54
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	10	10,5	11,3	720	69	67



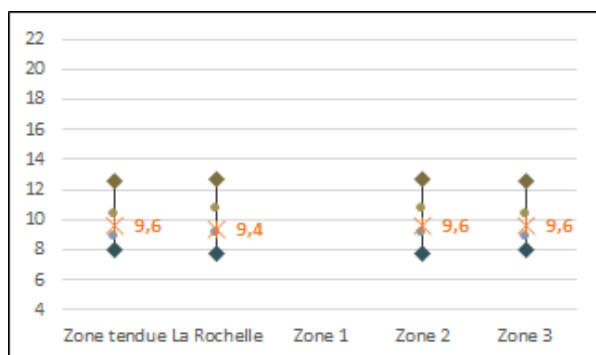
Loyers des maisons 4 pièces et plus

Le loyer médian des maisons 4 pièces et plus est globalement identique quelque soit les zones : 9,6€/m². En revanche, la surface est variable : de 90m² en zone 2 à 103m² en zone 3. Les maisons loués récemment sont loués plus d'un euro par mètre carré plus chère, signe d'une tension sur ce segment du parc.

Les maisons construites récemment sont marquées par une forte homogénéité des loyers : 80% des locations sont louées entre 8,8 et 10,2€/m².

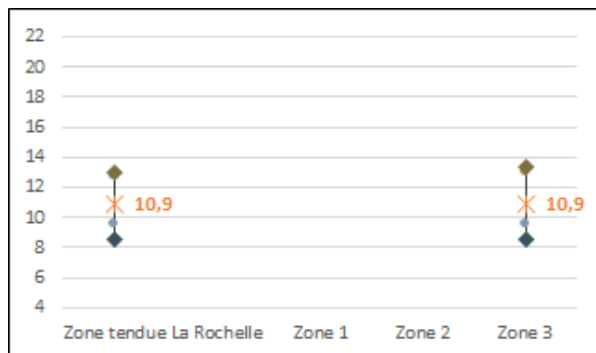
Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	8,8	9,6	10,4	939	104	312
La Rochelle	9,1	9,4	10,7	936	104	90
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	9,1	9,6	10,7	850	90	76
Zone 3	8,8	9,6	10,4	939	103	222



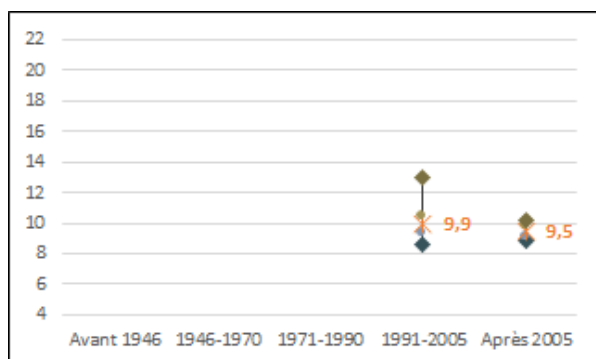
Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,5	10,9	12,7	991	101	89
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,5	10,9	13	1110	101	67



Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2021

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	9,4	9,9	10,4	970	107	69
Après 2005	9,1	9,5	9,8	900	94	125



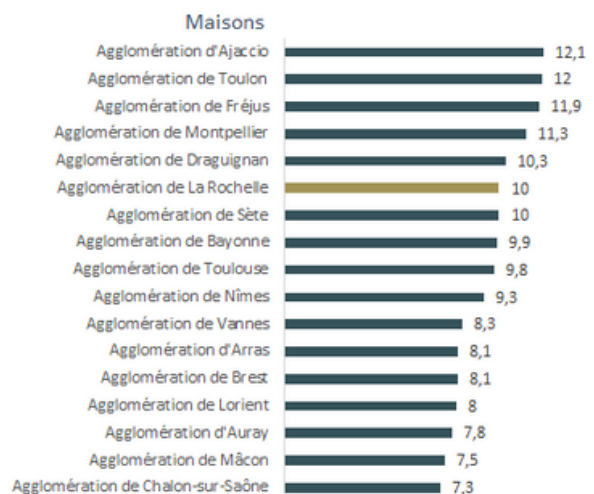
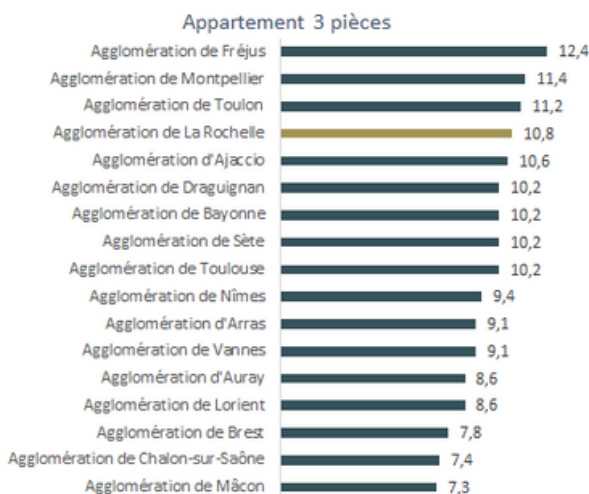
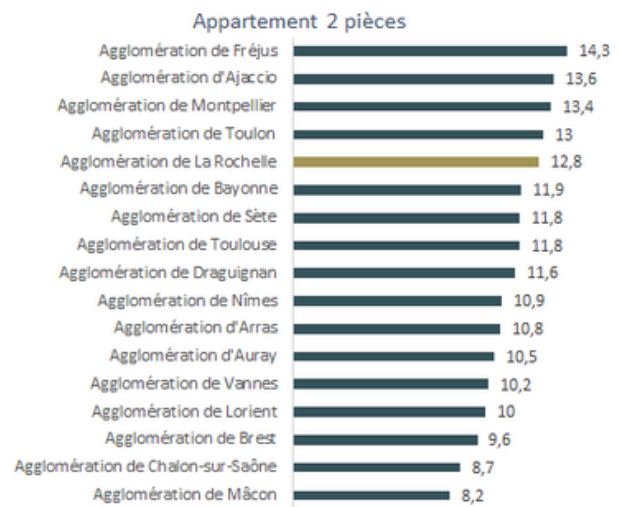
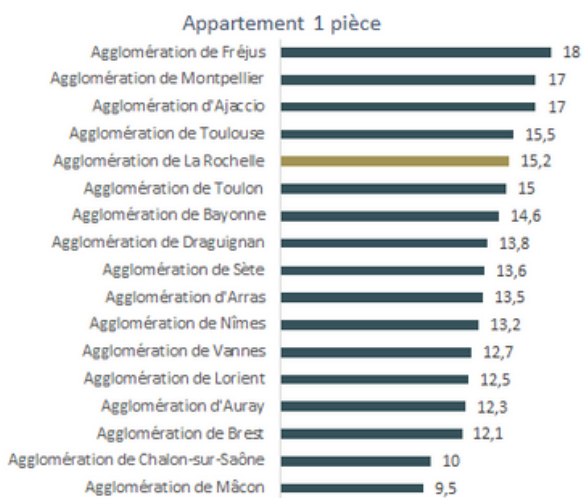
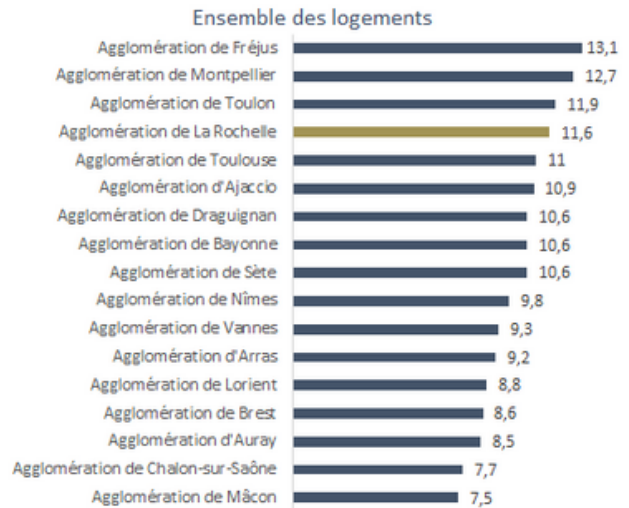
Loyers des autres villes du réseau des OLL

Les graphiques ci-contre présentent un comparatif des loyers en €/m² dans quelques territoires du réseau.

Seuls sont présentés ici les observatoires dont les résultats pour l'année 2021 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport.

Davantage de résultats sont disponibles sur le site :

www.observatoires-des-loyers.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, 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 3155 logements locatifs privés loués vides, dont 219 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 2936 en gestion déléguée à un professionnel (dont partenariat national avec la FNAIM). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Analyse des résultats

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

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

Définitions

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

Surface habitable : La surface à retenir est la surface habitable et est définie à l'article R*112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. ». Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

D'autres précisions et définitions sont consultables page 9.

Choix du zonage

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

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

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

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

Tableaux détaillés

Loyers d'ensemble

Loyers en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,5	10	11,6	13,9	15,8	610	60	3155	*****
La Rochelle	8,9	10,3	12,1	14,4	16,4	585	54	2328	*****
Zone 1	9,5	11,1	13,3	15	16,9	550	49	1259	*****
Zone 2	8,3	9,8	11,2	12,9	15,2	610	59	1069	*****
Zone 3	8,3	9,6	10,6	12,7	15	696	72	827	*****

Loyers de marché en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,5	10,5	12,2	14,4	16,3	600	57	1133	*****
La Rochelle	9,9	11,1	12,7	14,9	16,7	579	50	858	*****
Zone 1	10,6	11,7	13,7	15,1	16,8	550	47	474	****
Zone 2	8,9	10,1	11,6	14,2	16,1	580	55	384	****
Zone 3	9,3	9,9	11,2	12,8	14,4	670	71	275	****

Loyers selon l'époque de construction

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	8,8	10	12	14,2	16,4	585	57	452	****
1946-1970	7,9	8,8	10,2	11,6	14,2	628	69	257	*****
1971-1990	8,1	9,1	10,7	12,7	15,4	700	71	348	*****
1991-2005	9,4	10,3	13	14,9	16,9	594	57	891	*****
Après 2005	9,2	10,1	11,6	13,3	15	606	57	1207	*****

Loyers des appartements en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,2	10,6	12,5	14,7	16,5	555	49	2698	*****
La Rochelle	9,2	10,6	12,5	14,6	16,6	555	49	2171	*****
Zone 1	9,9	11,3	13,3	15	16,9	546	45	1230	*****
Zone 2	8,3	10	11,6	13,4	15,6	574	53	941	*****
Zone 3	9,6	10,7	12,4	14,8	15,6	570	50	527	*****

Loyers des maisons en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8	9,2	10	11,3	12,7	837	87	457	*****
La Rochelle	7,5	9,3	10,6	12	13,5	800	80	157	****
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2	7,5	9,3	10,5	11,8	12,3	786	76	128	***
Zone 3	8,2	8,8	9,9	10,8	12,1	880	92	300	*****

Tableaux détaillés

Loyers selon la localisation, le type d'habitat et le nombre de pièces

Loyers des appartements 1 pièce en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	12,7	14,3	15,2	16,8	20,2	425	27	490	*****
La Rochelle	12,6	14,1	15,1	16,9	20,4	427	27	470	*****
Zone 1	12,6	14,1	15	17,4	21,4	430	27	319	****
Zone 2	12,6	14	15,2	16	17,8	405	28	151	**
Zone 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers des appartements 2 pièces en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,4	11,8	12,8	14,8	16,1	539	43	1245	*****
La Rochelle	9,9	11,6	12,7	14,4	16,1	548	43	981	*****
Zone 1	10	11,8	13,1	14,9	16,7	550	43	566	****
Zone 2	9,9	11,2	12,4	13,4	15,4	537	44	415	****
Zone 3	11,4	12,1	12,9	14,8	15,6	525	41	264	****

Loyers des appartements 3 pièces en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,8	9,9	10,8	12,1	13,9	669	63	721	*****
La Rochelle	8,8	9,9	10,8	11,9	13,9	700	64	542	*****
Zone 1	9,7	10,2	11,3	13	14	705	62	267	***
Zone 2	8,5	9,2	10,2	11,2	12,4	660	66	275	****
Zone 3	9,3	9,9	10,6	12,8	15	650	60	179	**

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8	8,2	9,5	10,6	11,3	755	85	242	***
La Rochelle	7,8	8,2	9,6	10,6	11,6	750	84	178	**
Zone 1	8,2	8,3	10,2	10,6	11,7	918	87	78	**
Zone 2	7,6	8,2	9,1	10,3	11,6	738	81	100	**
Zone 3	8	8,3	8,8	10	10,9	800	93	64	*

Loyers des maisons 3 pièces en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,4	10	10,5	11,6	13,5	738	69	121	****
La Rochelle	6,1	10,2	10,7	12	16,4	767	69	54	**
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,5	10	10,5	11,3	12	720	69	67	*

Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8	8,8	9,6	10,4	12,6	939	104	312	****
La Rochelle	7,8	9,1	9,4	10,7	12,7	936	104	90	*
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2	7,8	9,1	9,6	10,7	12,7	850	90	76	*
Zone 3	8	8,8	9,6	10,4	12,6	939	103	222	***

Tableaux détaillés

Loyers de marché selon la localisation, le type d'habitat et le nombre de pièces

Loyers de marché des appartements 1 pièce en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13,4	14,3	14,7	16,7	19,2	430	28	224	***
La Rochelle	13,4	14,3	14,7	16,6	18,9	430	28	216	***
Zone 1	13,9	14,3	15,4	16,9	20,3	432	27	151	**
Zone 2	12,7	14	14,4	15,4	17,2	430	29	65	**
Zone 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,9	12	12,7	14,9	16,3	536	42	464	****
La Rochelle	10,6	11,9	12,7	15	16,6	559	43	372	****
Zone 1	11,5	12	13,4	15,1	16,8	564	42	206	***
Zone 2	9,9	11,5	12,2	14,5	16,3	550	44	166	***
Zone 3	11,4	12	12,4	13,7	15,4	520	40	92	**

Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,8	9,8	11,2	12,4	13,9	685	63	253	****
La Rochelle	9	10,2	11,3	12,8	13,9	700	64	189	**
Zone 1	10,6	11,1	11,3	12,9	13,9	735	62	83	*
Zone 2	8,8	9	10,5	11,3	14,5	685	66	106	*
Zone 3	8,3	9,6	10	11,9	12,8	621	63	64	*

Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,3	9,7	10,1	10,6	11,3	799	83	62	**
La Rochelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,5	9,5	10,9	12,7	13	991	101	89	*
La Rochelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone 3	8,5	9,5	10,9	13	13,3	1110	101	67	*

Tableaux détaillés

Loyers selon le type d'habitat, le nombre de pièces et l'époque de construction

Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	11,8	14	15,5	16,6	21,4	425	27	91	**
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	12,9	14,6	16,1	18,1	18,4	410	26	53	**
1991-2005	13,8	14,3	15,6	17,8	21,6	420	26	194	**
Après 2005	12,5	13,4	14,4	15,2	15,8	450	30	134	**

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,4	11,1	12,4	14,4	14,9	548	44	176	****
1946-1970	9,9	10,4	11,3	14,5	17,8	495	43	53	*
1971-1990	10,8	11,6	13,1	15,2	16,3	550	42	122	***
1991-2005	11,1	12,4	13,6	15	16,8	535	41	353	****
Après 2005	10,8	12	12,6	13,3	15,4	530	43	541	****

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9	10,1	11,3	12,9	14,5	660	60	80	***
1946-1970	7,8	8,8	9,9	10,4	11,1	630	68	74	*
1971-1990	8,3	8,7	9,8	10	10,8	685	73	69	*
1991-2005	9,6	9,9	11,2	13,2	14,7	650	61	180	***
Après 2005	9,9	10,4	11,1	12,1	13,5	680	62	318	****

Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1946-1970	8	8,2	8,6	10,9	11,6	673	76	52	*
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	7,4	8,1	9,5	10,5	11,7	823	91	75	****
Après 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2021

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	Loyer médian En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	8,6	9,4	9,9	10,4	13	970	107	69	**
Après 2005	8,8	9,1	9,5	9,8	10,2	900	94	125	*

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

Afedim Gestion
Alizés17
Citya
DBI
Eco-Immobilier
Foncia
Nexity
Orpi Chandeau
Orpi Immotis
Orpi Saint-Nicolas
Square Habitat Rivages Immobilier
UNPI
Val d'Aunis Immo



Directeur de la publication : Florence Susigan
Référente : Adélia Guiet | a.guiet@adil17.org
Infographie : ADIL17