

OBSERVATOIRE DES LOYERS

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



Résultats 2018

Le mot de la présidente



Mme Dominique Rabelle
Présidente de l'ADIL17
Vice-présidente du Conseil Départemental de la Charente-Maritime

Pour la quatrième année consécutive, j'ai le plaisir de vous présenter les résultats de l'observatoire des loyers de La Rochelle.

Cette expérience a été valorisée par la création d'un nouveau zonage calqué sur le marché local. À partir des enquêtes des années précédentes, il a été possible de regrouper des quartiers et des îlots pour lesquels les loyers semblaient proches toutes choses égales par ailleurs.

L'étude concerne dix communes. À La Rochelle, le test statistique a mis en évidence deux zones de façon concentrique. La première zone est constituée de l'hyper-centre, des Minimes et de La Genette, la seconde zone regroupe les autres quartiers de La Rochelle. Les neuf autres communes de la zone tendue constituent la troisième zone.

Ce nouveau zonage permet de continuer à observer les loyers à l'échelle de la ville-centre de l'agglomération. C'est un souhait des professionnels en particulier pour se comparer à d'autres observatoires du réseau.

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

Je vous en souhaite bonne lecture,

Sommaire

Zonage	4
Données de cadrage	5
Projection des enquêtes	5
Loyers des T1	7
Loyers des T2	8
Loyers des T3	9
Loyers des grands logements	10
Le réseau des observatoires des loyers	11
Comparaison avec d'autres villes	12
Focus sur les loyers de la façade atlantique	13
Loyers des logements récents et Pinel	14
Méthodologie	15

Zonage

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 prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones ».

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 (voir ci-contre). Ces communes font partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui compte 25 communes.

Ce zonage est en place pour la première fois en 2018. Il a été conçu à partir des enquêtes des années précédentes. L'objectif était d'avoir des résultats plus précis en distinguant deux zones pour 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 dans 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 statistique a produit un zonage quasi concentrique et quelques ajustements ont été réalisés à dire d'expert.

Zone 1.

La Rochelle - quartiers centraux

1. Centre marché
2. Centre mairie
3. Centre préfecture
4. Centre Hôpital
5. La Genette Parcs
6. La Genette Le Mail
7. Les Minimes Port de plaisance
8. Les Minimes Université

Zone 2.

La Rochelle - quartiers périphériques

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

Zone 3 : Communes périphériques

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



Données de cadrage

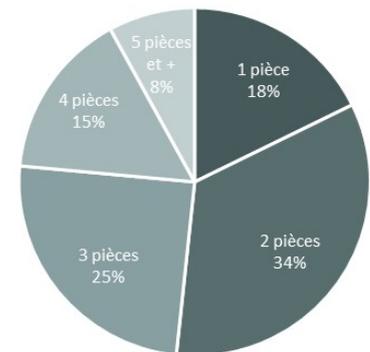
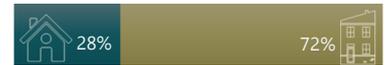
L'unité urbaine de La Rochelle comptait 128 466 habitants en 2015 (INSEE - RP2015), soit une hausse de 0,3% par rapport à 2010. Il y a 66 844 logements occupés en tant que résidences principales dont 16 674 - soit 25% - sont des locations vides du parc privé. Le nombre de locations vides du parc privé diminue depuis 2010 (-3,8%) au profit notamment des locations meublées. On en comptait 5498 en 2015 contre 3591 en 2010. Ce phénomène semble s'accroître depuis quelques années avec la tendance des locations de courtes durées telles qu'Airbnb, de plus en plus prisées des propriétaires.

La majorité des logements loués sont des appartements. Un tiers des locations n'est composé que de 2 pièces.

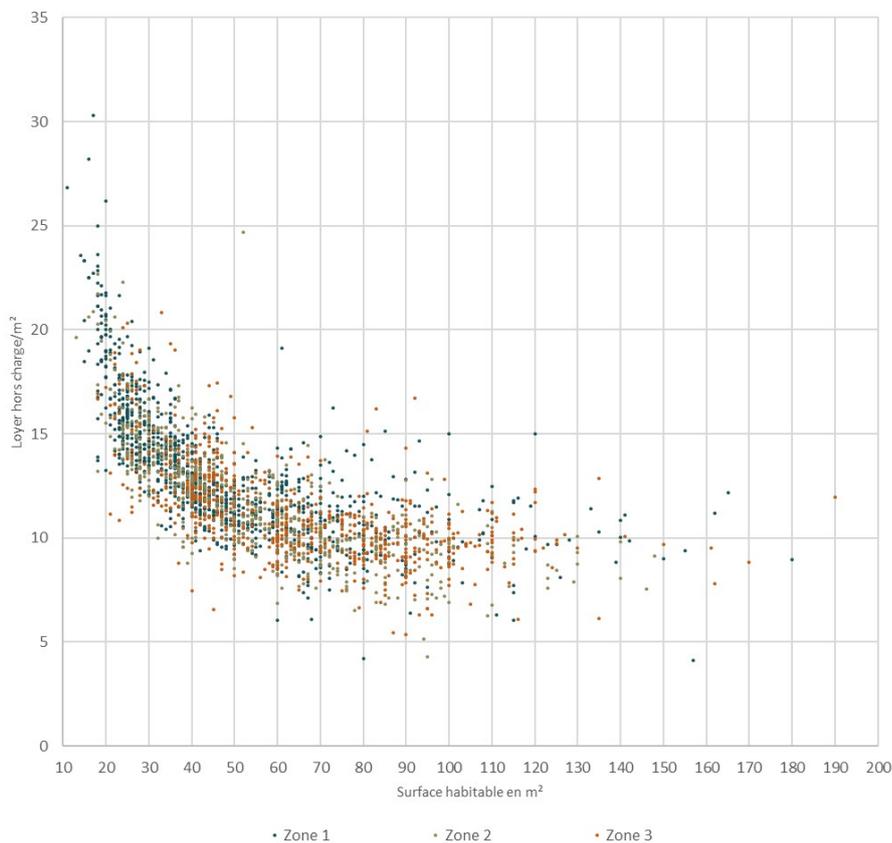
2469 logements ont été enquêtés en 2018 par l'observatoire, ce qui donne un taux de sondage de 14,8%.

16 674

locations du parc privé louées vides



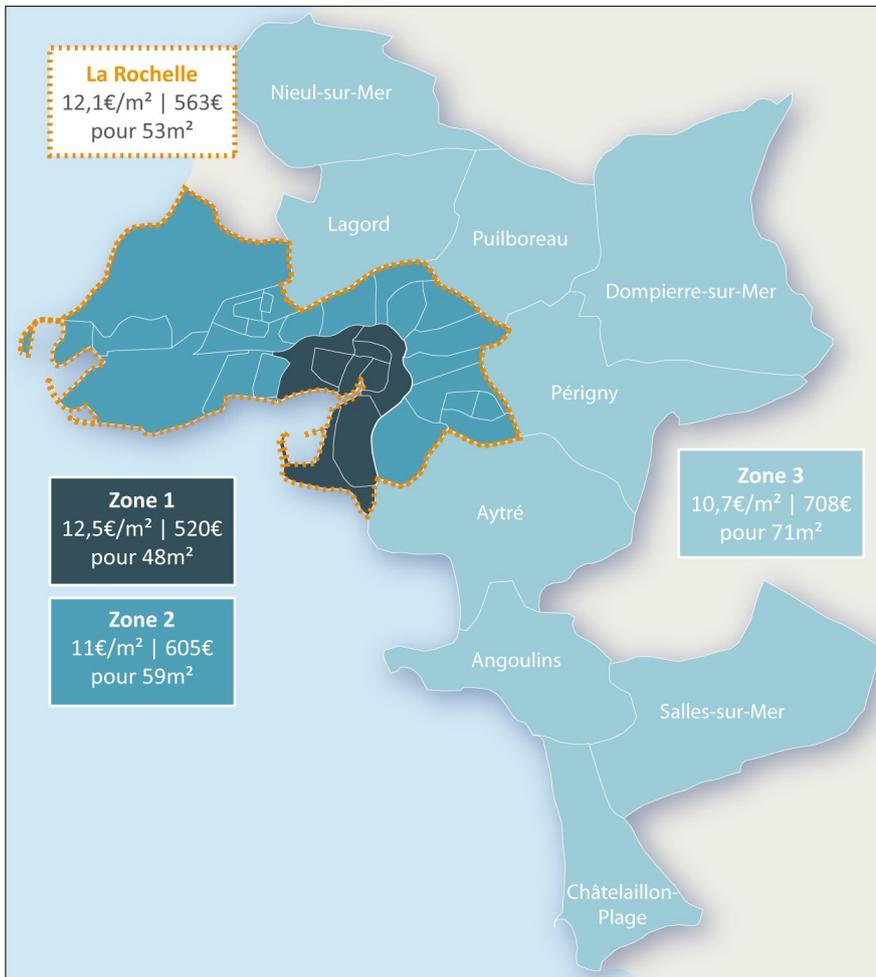
Projection des 2469 enquêtes



Le nuage de point ci-contre permet de visualiser chaque logement enquêté, en fonction de sa surface, de son loyer hors-charge/m² et de sa localisation.

Classiquement, plus la surface d'un logement augmente, plus son loyer/m² diminue. Cette courbe descendante est particulièrement mise en évidence sur ce graphique.

Celui-ci illustre également l'hétérogénéité du parc de logements locatifs privés. Pour une même surface il existe une multitude de loyers différents reflétant des biens aux caractéristiques très différentes.



Le loyer médian du territoire est de 11,3€/m², soit 600€ pour 59m² ; c'est-à-dire que la moitié des locataires ont un loyer supérieur à 600€ et l'autre moitié à 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 confort et les équipements influencent également le loyer.

Les locations composées d'une pièce sont louées en moyenne à 418 euros mensuel hors-charge. La surface moyenne est de 27m². Les studios situés dans la zone 1 (quartiers centraux de La Rochelle) sont loués un peu plus chers que dans le reste du territoire observé. Les loyers des T1 sont également plus homogènes dans la zone 1 : la

Note de lecture des tableaux et graphiques

Les résultats ont été établies à partir d'un échantillon de 2469 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.

Loyers de marché : statistiques basées sur l'ensemble des locations louées actuellement, pour lesquelles un bail est signé depuis moins d'un an.

Il s'agit de loyers hors-charge.

Le **loyer médian** est à privilégier car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen.

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 hétérogènes (en terme de qualité notamment).

- **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.

Plus de détails sur la méthodologie des observatoires des loyers en dernière page.

Loyers des appartements 1 pièce

dispersion, c'est-à-dire l'écart entre les loyers les plus bas et les loyers les plus haut est plus faible que dans la zone 2.

Les loyers de stock et de marché des T1 sont quasi identiques, ce qui signifie que les locataires emménagés récemment paient un loyer similaire à celui des locataires (quelle que soit leur date d'entrée dans le logement) ; les loyers des T1 semblent donc stables sur le territoire. À noter néanmoins que les loyers de marché de la zone tendue descendent moins bas mais montent un peu plus haut. Dans la zone 2, les loyers des emménagés récents sont plus homogènes que les loyers de l'ensemble des locataires.

Les logements construits entre 1991 et 2005 sont loués un peu plus cher que les autres. En revanche, le loyer médian des T1 construits après 2005 est un peu moins élevé ; cela peut s'expliquer par les nombreux investissements locatifs tel que ceux sous loi Pinel, fréquents sur ce type de bien (ainsi que pour les T2). L'investisseur doit respecter un plafond de loyer souvent plus bas que le loyer médian pour bénéficier d'une réduction d'impôt (cf page 14).

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	12,3	14,3	15,5	17,1	19,8	27	418	474	****
La Rochelle	12,3	14,3	15,4	16,8	19,8	27	420	430	*****
Zone 1	13,2	14,3	15,8	17	19,3	27	431	298	****
Zone 2	12	12,9	14,4	15,8	20,9	27	394	132	**
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	44	

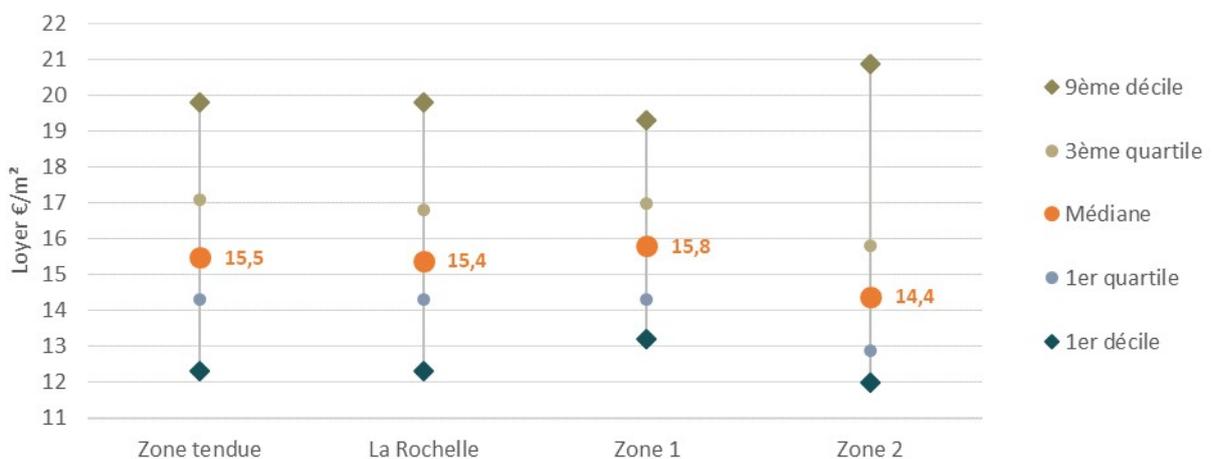
Loyers de stock des appartements 1 pièce

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	13,4	14,4	15,4	17,1	20,5	27	427	269	****
La Rochelle	13,6	14,4	15,4	16,7	20,2	27	428	251	***
Zone 1	14	14,7	15,5	17,1	21,1	28	444	162	***
Zone 2	12,9	13,8	14,4	15,4	17,1	26	376	89	**
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	18	

Loyers de marché des appartements 1 pièce

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	12,2	13,9	15,4	16,8	19,2	27	403	131	***
1946-70	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	13	
71-90	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	40	
91-2005	14	14,9	16	17,9	20,9	26	419	200	****
Ap. 2005	12,9	13,6	14,9	16	17,3	27	401	90	*

Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction



Dispersion des loyers des appartements 1 pièce

Les loyers des appartements 2 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,2	11,2	12,4	13,6	15,4	43	529	900	*****
La Rochelle	10	11,2	12,5	13,6	15,5	43	528	709	*****
Zone 1	10,5	11,2	12,4	13,8	16,6	43	531	451	****
Zone 2	9,8	11	12,8	13,6	15,5	43	524	258	***
Zone 3	11	11,3	11,9	12,9	13,9	44	530	191	***

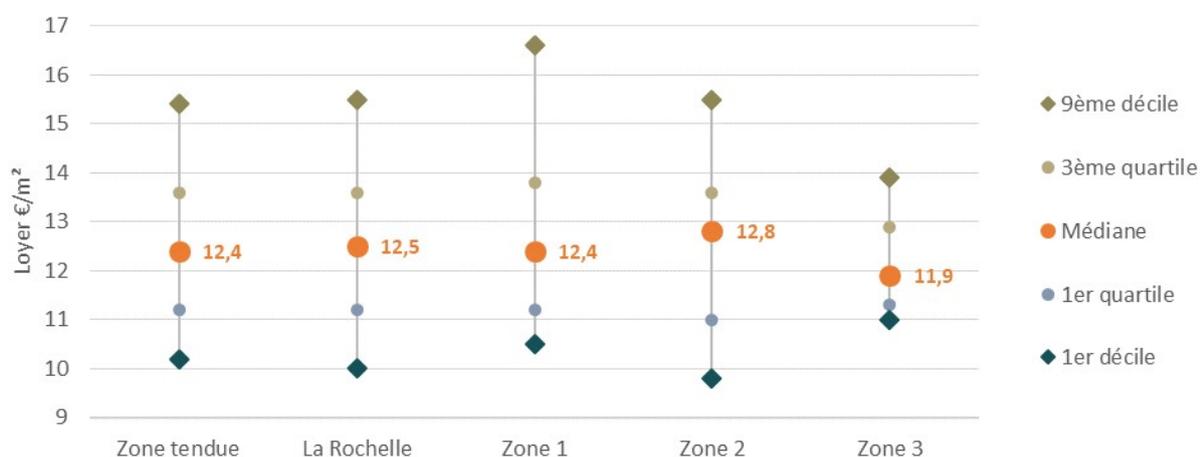
Loyers de stock des appartements 2 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	10,8	11,4	12,4	13,6	14,6	43	535	439	****
La Rochelle	10,5	11,7	12,6	13,6	14,6	44	542	341	***
Zone 1	9,3	11,5	12,2	13,2	14,9	43	526	199	**
Zone 2	11,5	11,8	12,8	13,6	14,6	44	560	142	*
Zone 3	10,9	11,3	11,6	13,9	13,9	43	516	98	*

Loyers de marché des appartements 2 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,9	11	12	13,4	14,6	43	516	233	***
1946-70	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	45	
71-90	10	10,6	12,5	13,2	13,6	44	531	76	*
91-2005	10,9	11,8	12,8	14	15,7	41	529	284	***
Ap. 2005	10,6	11,3	12,2	13,2	14,6	45	552	262	***

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction



Dispersion des loyers des appartements 2 pièces

Les appartements 2 pièces se louent en moyenne à 529 euros pour 43 m². Le loyer médian est de 12,4€/m².

Le loyer moyen est de 531€ dans la zone 1 et de 524€ dans la zone 2. La hiérarchie s'inverse si l'on regarde le loyer médian/m² : cela provient de la présence de loyers extrêmes dans l'échantillon qui tire la moyenne vers le haut (pour la zone 1) ou vers le bas (pour la zone 2). Ces loyers extrêmes peuvent s'expliquer par les caractéristiques du bien comme le confort ou la localisation. Par ailleurs, les loyers de certains logements loués depuis très longtemps sont plus bas car le propriétaire n'a jamais ou rarement augmenté le loyer. Un logement loué depuis longtemps peut ainsi avoir en loyer très inférieur au marché actuel.

Le marché locatif du T2 est un peu plus abordable dans les communes périphériques (zone 3) avec un loyer médian de 11,3€/m². Cette zone est surtout marquée par une forte homogénéité des loyers des T2 par rapport aux deux autres zones : 80% des locations sont louées entre 11 et 13,9€/m².

Les loyers des appartements 3 pièces

Le loyer médian des T3 en zone tendue est de 10,2€/m² pour 65m² en moyenne, mais cette surface varie d'une zone à l'autre : de 63m² en zone 3 à 67m² en zone 1. A cela s'ajoute un loyer/m² plus élevé dans cette zone. Par conséquent, la différence de loyer d'un T3 est assez importante selon qu'il est en hypercentre (721€) ou dans une commune périphérique (657€).

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,7	9,5	10,2	11,5	12,9	65	683	503	*****
La Rochelle	8,7	9,4	10,2	11,8	13,8	66	693	401	****
Zone 1	9,1	9,6	10,6	11,7	12,9	67	721	229	***
Zone 2	8,6	9,1	9,6	12,1	14	65	665	172	***
Zone 3	9,5	9,9	10,2	10,8	11,7	63	657	102	**

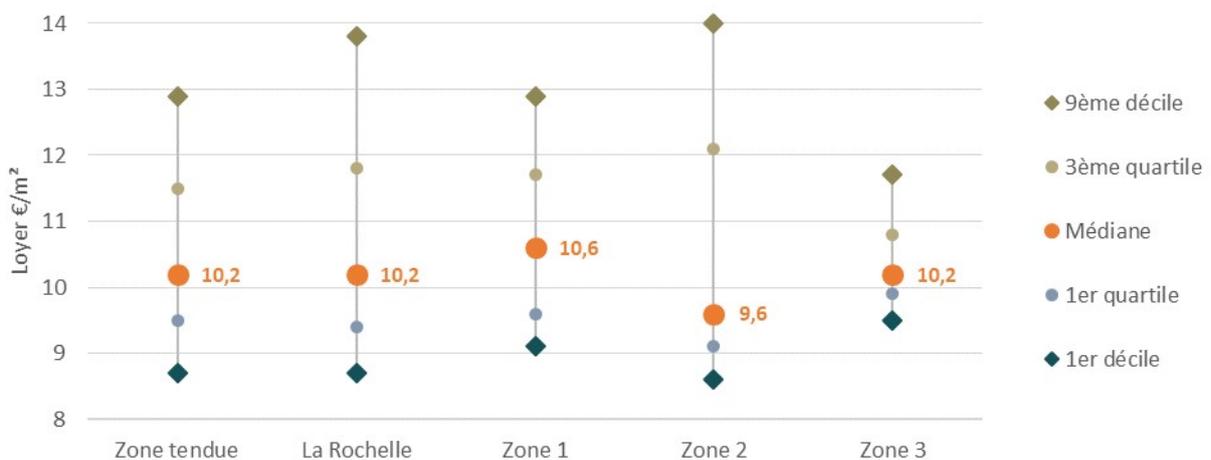
Loyers de stock des appartements 3 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	9,5	10	10,7	12,4	14	62	683	226	***
La Rochelle	9,5	10	10,8	13,8	15,8	62	701	177	****
Zone 1	9,5	9,6	10,7	11,5	12,9	69	737	82	**
Zone 2	9,7	10	12,3	14	15,8	56	668	95	*
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	49	

Loyers de marché des appartements 3 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,3	9,6	10,8	11,8	12,9	64	689	123	**
1946-70	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	48	
71-90	8,6	9,2	9,6	10,1	13,8	69	688	58	*
91-2005	9,7	10,2	11	12,1	15,8	61	694	133	**
Ap. 2005	9,4	9,9	10,6	10,8	11,5	66	692	141	*

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction



Dispersion des loyers des appartements 3 pièces

Les loyers des grands logements

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,7	9,2	9,6	10,3	11,1	81	778	132	***
La Rochelle	7,7	9,2	9,6	11,1	11,5	80	770	107	**
Zone 1	7,7	9,5	9,5	11,5	11,8	93	928	53	*
Zone 2	7,6	9,2	9,6	11,1	11,1	71	666	54	*
Zone 3	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	25	

Loyers de stock des appartements 4 pièces et plus

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	8,9	9,9	10,7	13,6	15,3	62	679	142	****
La Rochelle	8,8	9,5	10,3	13,8	15,3	61	674	68	*
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	16	
Zone 2	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	52	*
Zone 3	8,9	10,2	10,7	12,1	13,9	63	683	74	****

Loyers de stock des maisons 1 à 3 pièces

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Zone tendue	7,7	9	9,8	10,7	11,2	101	968	318	*****
La Rochelle	8,1	9,2	10	11	12,5	98	976	128	****
Zone 1	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	32	
Zone 2	7,7	9,2	9,8	11	12,5	96	930	96	**
Zone 3	7,5	8,9	9,7	10,6	11,1	102	963	190	****

Loyers de stock des maisons 4 pièces et plus

	1er décile en €/m ²	1er quartile en €/m ²	Médiane en €/m ²	3ème quartile en €/m ²	9ème décile en €/m ²	Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	8,9	9,3	11	13,8	15,3	74	786	106	****
1946-70	7,7	8,9	10	12,6	13,8	78	781	77	**
71-90	6,8	8,8	9,3	10,4	11,1	97	883	91	**
91-2005	8,7	9,1	10	10,9	11,2	92	914	98	**
Ap. 2005	8,9	9,6	10,3	11,1	12,2	84	872	88	****

Loyers des maisons selon l'époque de construction

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

Les appartements de 4 pièces et plus, soit au minimum 3 chambres, se louent à 778 euros en moyenne. Si le loyer médian par mètre carré change peu selon les zones, la surface varie davantage. Dans les quartiers périphériques (zone 2), la surface moyenne des T4 et plus est 71m² contre 93m² dans les quartiers centraux de La Rochelle (zone 1).

Le loyer médian des maisons d'au moins 4 pièces est de 9,8€/m², c'est légèrement supérieur au loyer des appartements 4 pièces et plus. Les maisons ont cependant une surface habitable supérieure (100m² en moyenne).

Les maisons plus anciennes sont généralement plus petite que les autres (maisons de ville, échoppe...). Plus la surface diminue, plus le loyer/m² augmente : par conséquent le loyer médian/m² des maisons anciennes de notre échantillon est plus élevé que les autres maisons, mais le loyer global reste souvent plus faible.

Par ailleurs, les maisons construites à cette époque sont marquées par une forte hétérogénéité des loyers. L'écart entre le 1er et le 9ème décile est de 6,4€. Cela s'explique notamment par une grande variété de taille de maisons (nombre de pièce et surface).

Le réseau des observatoires des loyers

Depuis leur création en 2014, les observatoires 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'urbanismes 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 leurs compétences en statistiques et

en économie du logement. Le comité est garant de la rigueur et de la qualité de la méthodologie. Cette-ci régit l'ensemble de l'exercice des observatoires : de la collecte des données à la restitution des résultats (variables collectées, administration des questionnaires, traitements à effectuer, détails de la publication annuelle...).

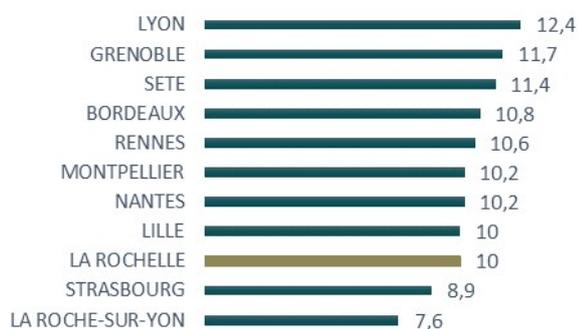
Grâce à une méthodologie de collecte et de traitement identique, les niveaux de loyers sont comparables d'un observatoire à l'autre.

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



Comparaison des loyers selon les villes

Maisons



Les graphiques ci-contre comparent les loyers dans les villes-centre de certains observatoires du réseau.

Tous les observatoires ne sont pas présentés ici car certains n'avaient pas validé leurs résultats pour l'année 2018 à la date de rédaction de ce rapport.

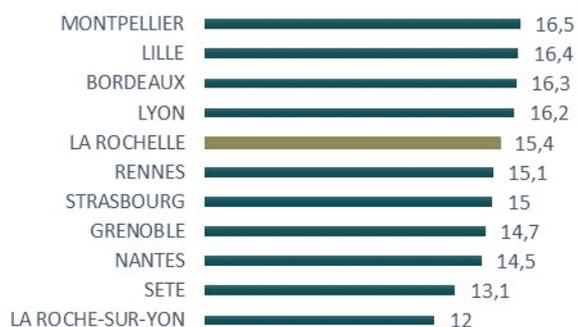
Davantage de résultats, observés dans d'autres territoires et à des échelles différentes, sont consultables sur le site du réseau des observatoires des loyers (www.observatoires-des-loyers.org).

Le loyer présenté est le loyer médian en €/m².

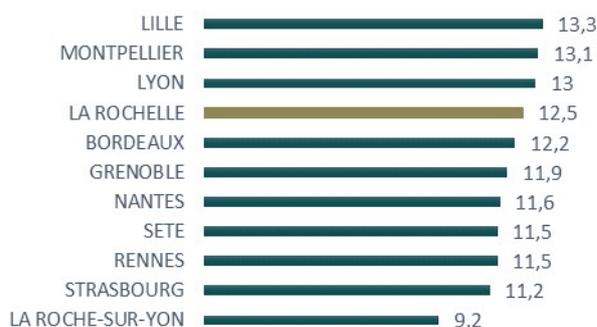
Appartements



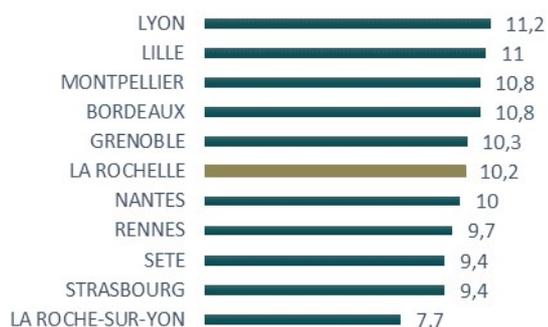
Appartements T1



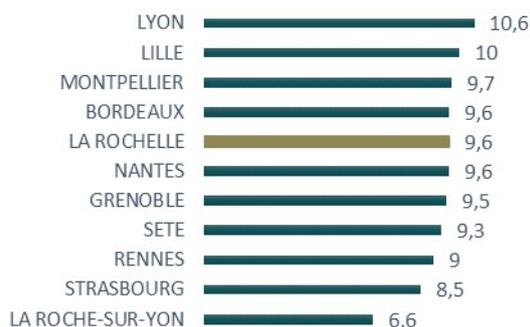
Appartements T2



Appartements T3



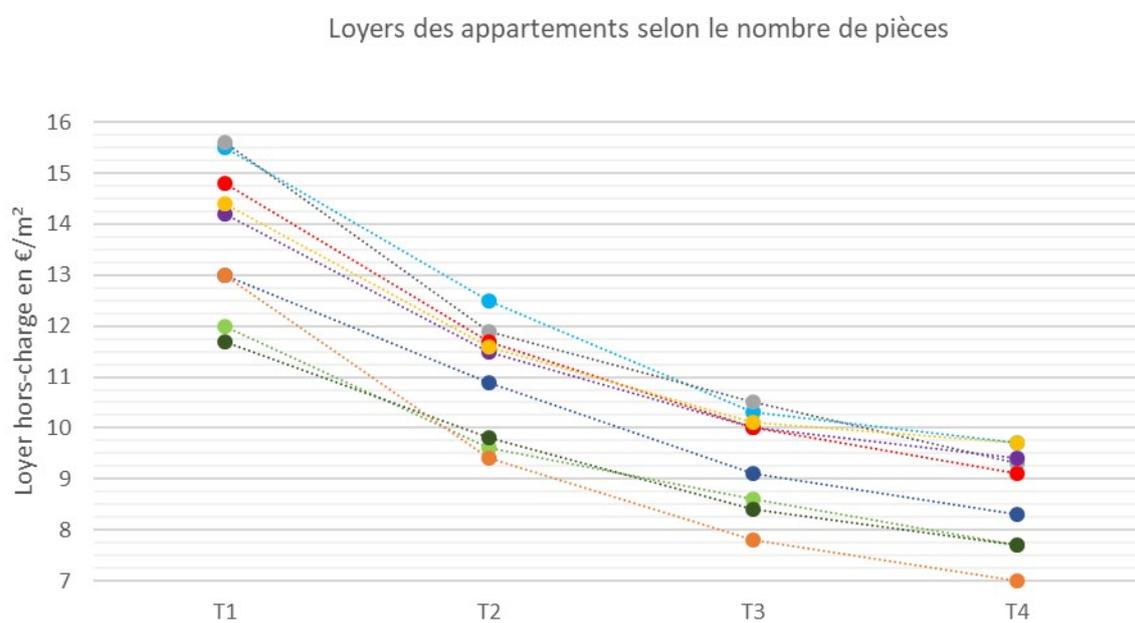
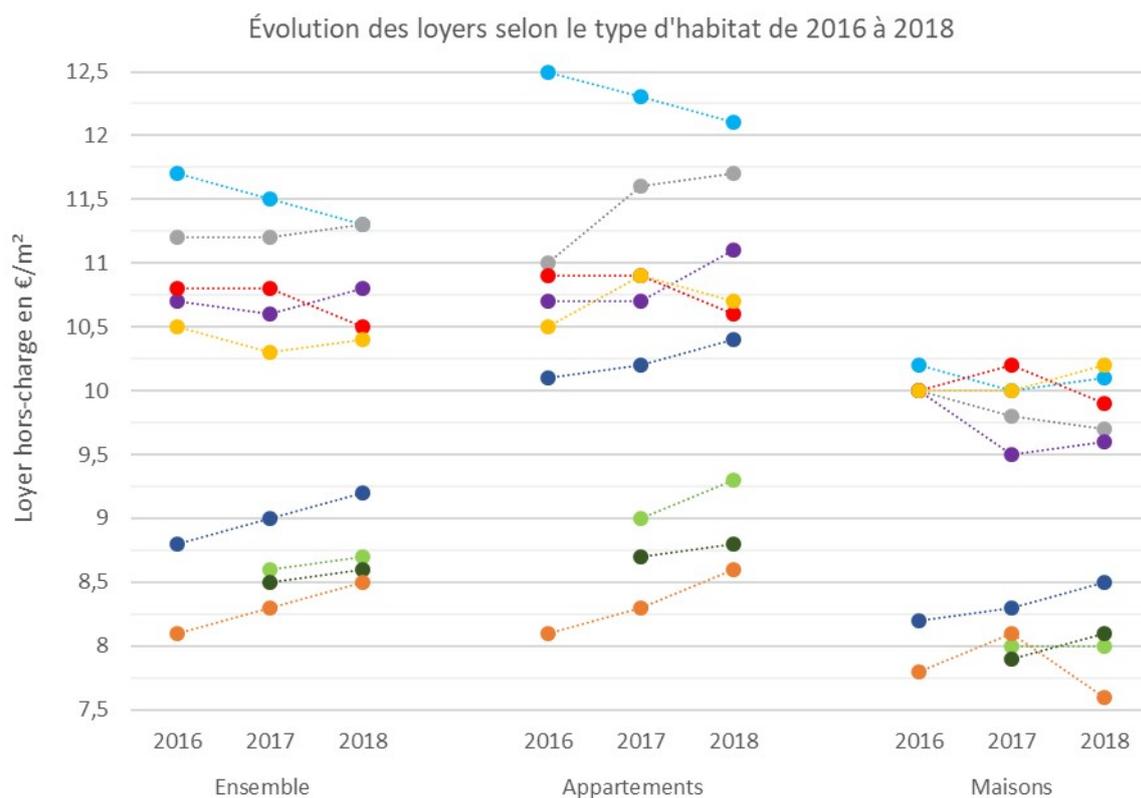
Appartements T4



Zoom sur les loyers de la façade Atlantique

Les graphiques de niveaux de loyers ci-dessous sont réalisés à l'échelle des agglomérations des observatoires, tous ne travaillant pas à l'échelle de la ville-centre.

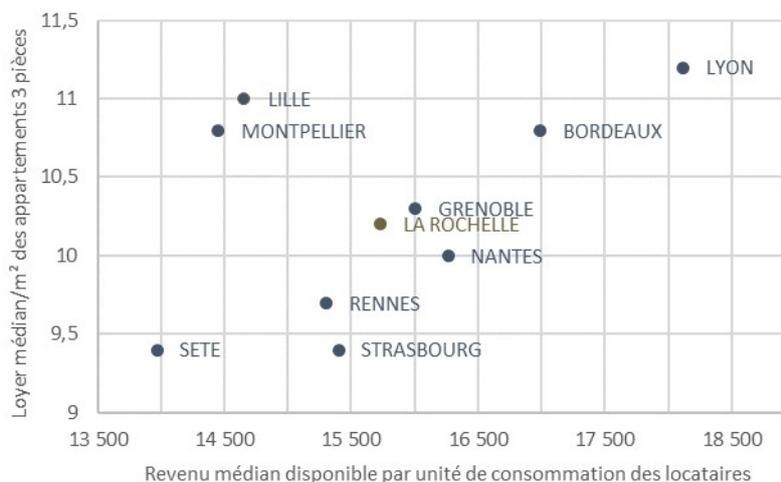
- Agglomération de la Rochelle
- Agglomération de Bordeaux
- Agglomération de Nantes
- Agglomération de Bayonne
- Agglomération d'Arcachon
- Agglomération des Sables d'Olonne
- Agglomération de Vannes
- Agglomération de Lorient
- Agglomération de Brest



Niveaux de loyers et revenus selon les villes

Le graphique ci-contre met en lien les niveaux de loyers et de revenus des locataires. Sont comparés les loyers des T3 des villes centres des agglomérations. Le graphique permet de juger de l'adéquation (ou non) des loyers avec les revenus des locataires.

Lyon, Bordeaux, Lille et Montpellier se distinguent par des loyers élevés. L'effort des locataires lillois et montpelliérains semblent néanmoins plus important puisque le revenu médian des locataires y est plus faible.



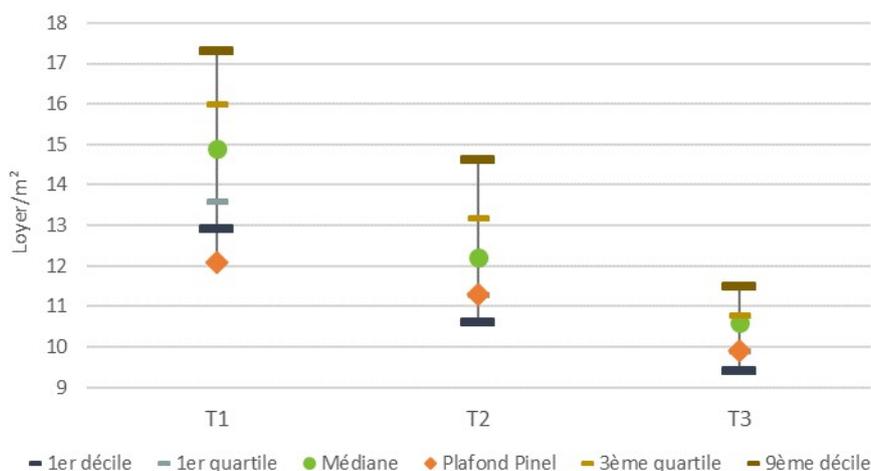
Loyers des appartements 3 pièces et niveaux de revenus dans 10 villes-centre

Sources: Observatoires locaux des loyers - traitement ANIL | INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (année 2015).

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

Les loyers des logements récents et le plafond 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 locations en particulier le plafond de loyer, pendant 6, 9 ou 12 ans. Le plafond de loyer à respecter dépend de la surface et de la localisation du logement.



Le graphique ci-contre représente la dispersion des loyers des appartements récents ainsi que le niveau du Pinel pour le même type de logement. Les loyers plafonds ont été calculés à partir des surfaces moyennes des appartements récents (construits après 2005) observés dans notre échantillon (T1: 27m²; T2: 45m²; T3 : 66m²). Pour faciliter le calcul et la comparaison, les logements ont été considérés sans annexe : la moitié de la surface des annexes (balcons, vérandas, caves...) est normalement ajouté à la surface habitable dans le calcul du plafond.

Dispersion des loyers des appartements récents et plafonds de loyer Pinel

Méthodologie et définitions

Constitution de l'échantillon

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

Contrôle et traitement

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

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

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'enquêtes servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement (3053 en gestion déléguée + 337 en gestion directe), en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant

pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 2469 logements locatifs privés loués vides, dont 195 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 2274 en gestion déléguée à un professionnel (dont partenariat national avec la FNAIM). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

Analyse des résultats

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

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

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

Lecture des graphiques de dispersion

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

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

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

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

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

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

Définitions

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

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

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

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

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

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

Agence du Gabut - La Rochelle
Agence du Moulin - Nieul-sur-Mer
Alizés17 - La Rochelle
Cabinet Dehon - La Rochelle
Citya - La Rochelle
Demougin - La Rochelle
Eco-immobilier - Périgny
Eurotim - La Rochelle
Laforêt - La Rochelle
Locaservice - 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'ADIL17 pour contribuer à cette enquête**



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

49, avenue Aristide Briand - 17000 La Rochelle

05 46 34 41 36

contact@adil17.org

www.adil17.org

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