

Observatoire des loyers de La Rochelle



Résultats 2024

TABLE DES MATIÈRES

- 3** Le mot de la présidente
- 4** Le réseau des oll
- 5** Territoire observé
- 6** Éléments de cadrage
- 8** Note de lecture
- 9** Résultats d'ensemble
- 10** Loyers des appartements
- 14** Loyers des maisons
- 16** Évolution des loyers
- 17** Loyers des autres OLL
- 18** Méthodologie
- 19** Tableaux détaillés

Le mot de la présidente

Depuis 2015, l'ADIL17 porte l'Observatoire Local des Loyers de La Rochelle et publie chaque année les niveaux de loyers de la zone tendue. L'observatoire a reçu l'agrément le 2 avril 2024.

En août 2023, L'Houmeau a intégré la liste des communes de la zone dite tendue. C'est donc la première année qu'elle est incluse dans l'enquête.

Les résultats 2024 mettent une nouvelle fois en évidence une forte tension sur le marché locatif de La Rochelle, en particulier dans le centre-ville, où la demande reste très supérieure à l'offre disponible. Cette pression persistante entraîne une hausse des loyers et une plus grande hétérogénéité des prix entre la zone 1 (centre-ville) et le reste du périmètre étudié. Les loyers de marché (loyers des locataires emménagés récemment) sont légèrement plus élevés que les loyers de stock.

Il est désormais possible de mesurer le taux d'évolution des loyers d'une année sur l'autre grâce à une méthodologie développée par l'ANIL et validée par le comité scientifique. Pouvoir mesurer l'évolution des loyers contribue à une meilleure compréhension de la situation du logement. Cette possibilité était attendue localement. La Rochelle affiche une évolution de +8,3 % entre 2021 et 2023, c'est le taux le plus élevé des observatoires du réseau.

Je tiens à remercier les contributeurs, professionnels et particuliers qui nous ont permis de réaliser 3750 enquêtes et nos soutiens financiers que sont l'Etat, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la CGLLS.

Dominique RABELLE
Présidente

Le réseau des OLL

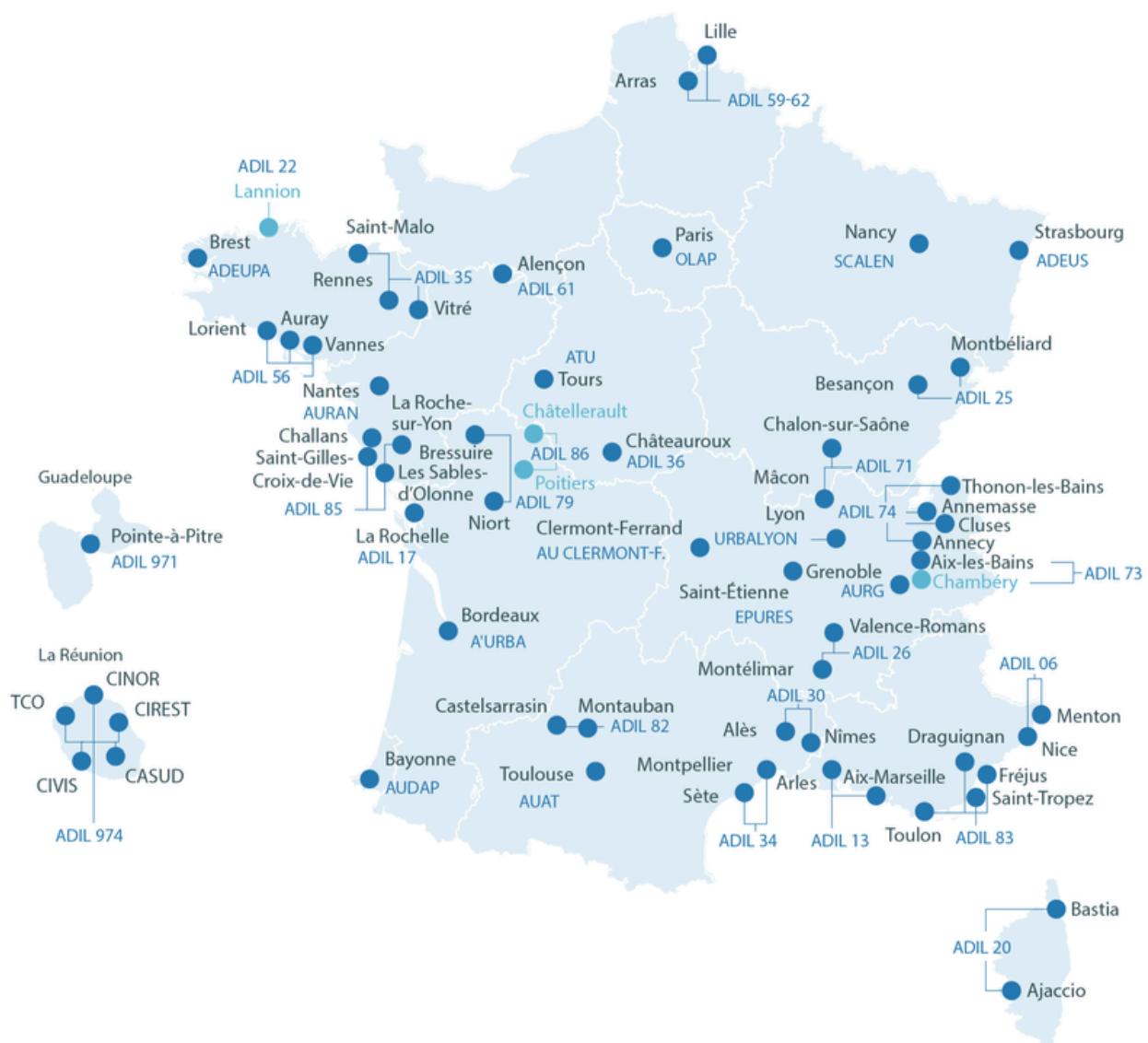
Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. L'ADIL17 a rejoint le réseau en 2015. Réunissant 19 observatoires à l'origine, le réseau compte en janvier 2024 35 observatoires couvrant 62 agglomérations. Plus de la moitié du parc locatif 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



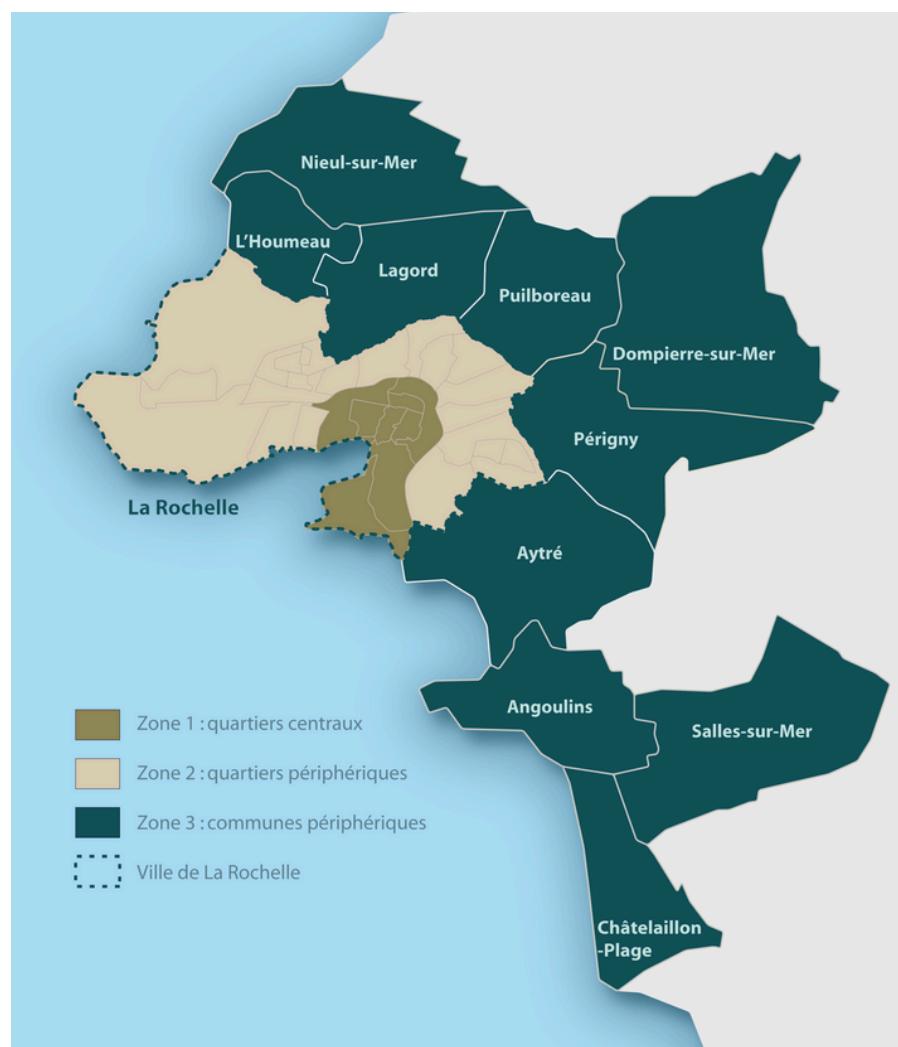
Territoire observé

L'observatoire local des loyers (OLL) porte sur l'unité urbaine de La Rochelle. Ces 11 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 28 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 péricentraux de La Rochelle
- Zone 3 : Les autres communes

Zone 1 Quartiers centraux de La Rochelle Hyper-centre La Genette Les Minimes
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 Tasdun
Zone 3 Communes périphériques Angoulins Aytré Châtelailleur-Plage Dompierre-sur-Mer Lagord L'Houmeau Nieul-sur-Mer Périgny Puilboreau Salles-sur-Mer





Éléments de cadrage

	Résidences principales	Logements locatifs privés	Part locatifs privés / RP	Part locatifs privés loués vides / LLP	Part logement HLM / RP	Part logements occupés par propriétaire occupant / RP
Zone tendue	72 916	22 891	31,4%	70,4%	19,2%	47,9%
Zone 1	15 726	9 587	60,9%	54,6%	7,9%	29,2%
Zone 2	28 404	6 322	22,2%	79,9%	34,7%	41,8%
La Rochelle	44 130	15 909	36%	64,7%	25,2%	37,3%
Zone 3	28 785	6 982	24,3%	83,4%	10%	64,2%

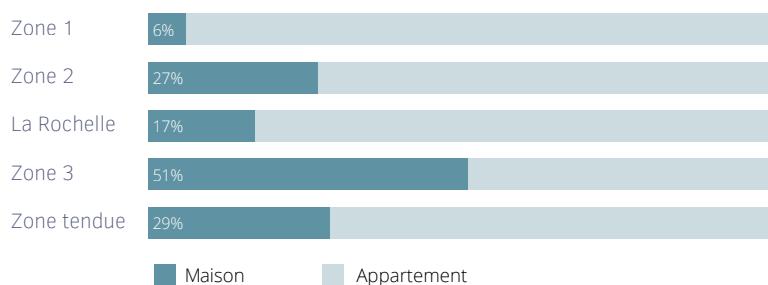
INSEE RP 2021

La zone 1 : Les quartiers centraux

La zone 1 compte 9 587 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 (61%).

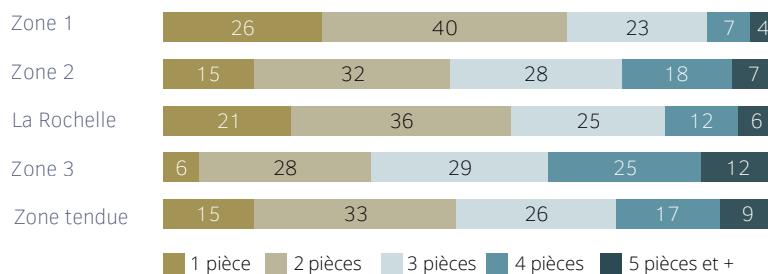
La zone 1 est aussi marquée par une forte proportion de locations meublées (45%) contre 30% à l'échelle de la zone tendue. 94% des locatifs privés loués vides de la zone 1 sont des appartements. Par ailleurs, les petits logements y sont majoritaires, puisque les logements 1 ou 2 pièces représentent les 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 parmi les locatifs privés loués vides



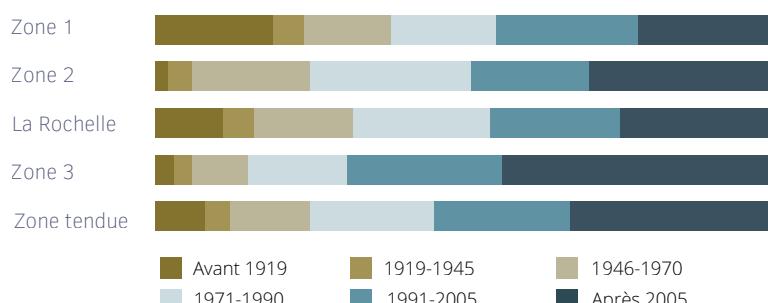
Maison Appartement

Typologies des locations vides du parc privé

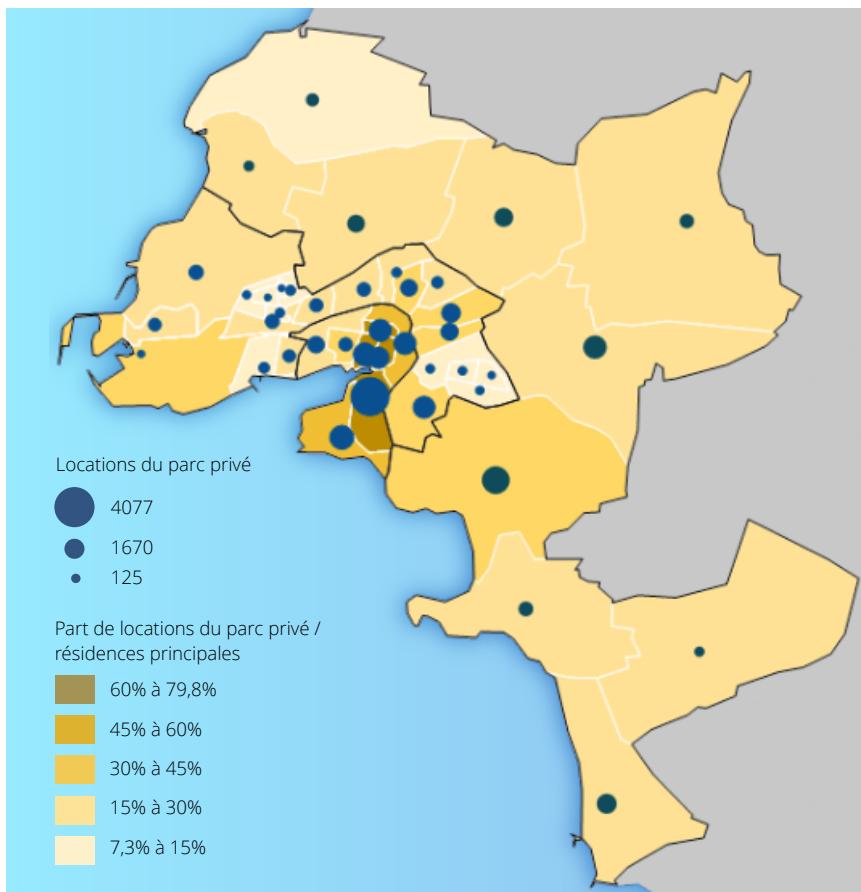


1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces et +

Époques de construction des locations vides du parc privé



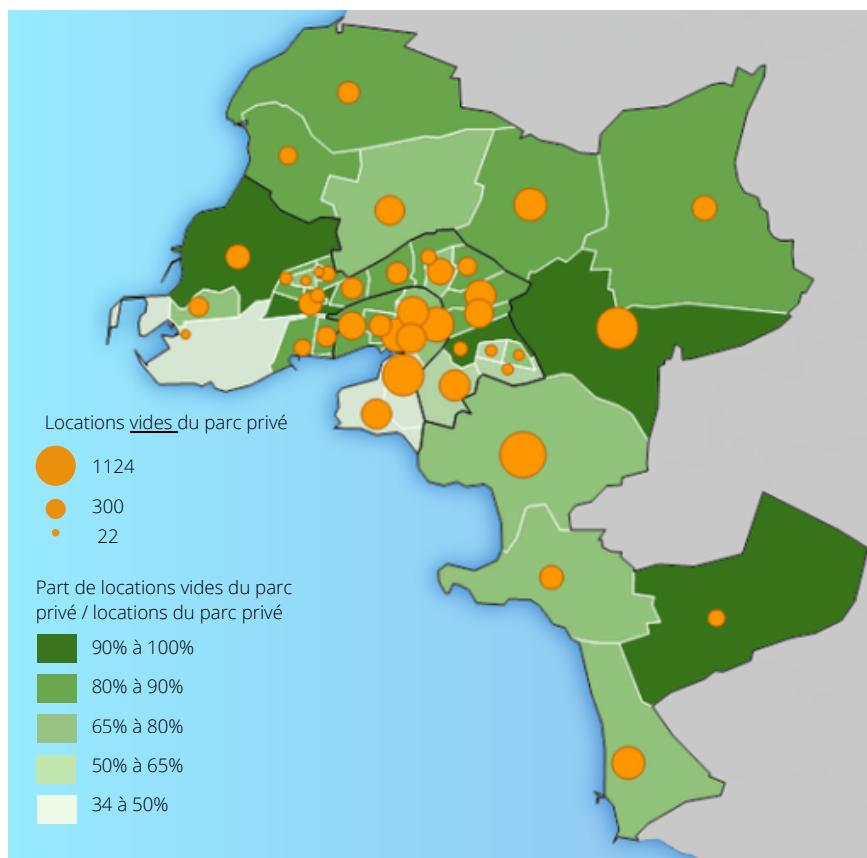
Avant 1919 1919-1945 1946-1970
1971-1990 1991-2005 Après 2005



Locations du parc privé et leur part parmi les résidences principales

La zone 2 : Les quartiers périphériques

Les modes d'occupation de la zone 2, qui correspond aux quartiers périphériques de La Rochelle, sont variés. 22% des résidences principales sont des logements locatifs privés, 35% sont en HLM et 42% sont propriétaires. La part de locatifs privés loués meublés y est beaucoup plus faible que dans la zone 1 : 20% contre 43%. Les maisons représentent 27% des logements en location vides.



Locations vides du parc privé et leur part parmi les locations du parc privé

La zone 3 : Les communes périphériques

On compte 6982 locatifs privés dans la zone 3, dont 83% sont loués vides. La part de propriétaires est importante puisque 64% 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 51% des locations vides du parc privé dans la zone 3. Par ailleurs, les locatifs y sont plus récents que dans les autres zones : 44% ont été construits après 2005.

Note de lecture

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3750 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 une 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 représenterait 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). A l'inverse, des curseurs resserrés dépeignent un marché homogène.

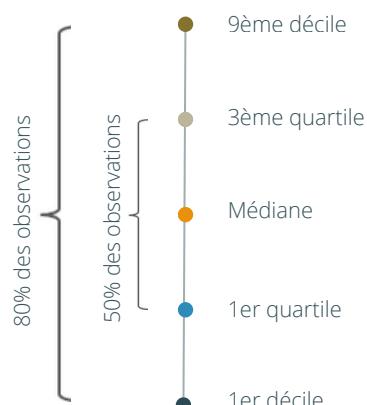
1er décile : 1 location sur 10 a un loyer inférieur à ce niveau ; 9 locations sur 10 ont un loyer supérieur.

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.

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 hors-charge du territoire est de 12,6€/m² pour 61m² en moyenne. Autrement dit, la moitié des locataires paient un loyer inférieur à 698€, tandis que la moitié paient un loyer supérieur à 698€. Ce loyer médian est très variable selon les zones, en lien notamment avec la structure du parc (cf pages 7 et 8). Ainsi, le loyers/m² est plus élevé et le loyer global plus bas en zone 1 où les logements sont globalement plus petits que dans le reste du territoire.

Les loyers de marché, c'est-à-dire les loyers des locataires emménagés récemment, sont légèrement plus élevés que les loyers de stock (ensemble des locations), sauf en zone 3 (périphérie de La Rochelle). Cet écart entre loyer de stock et loyer de marché met en évidence la tension du marché locatif local. Des spécificités existent cependant selon les typologies de logement et la localisation.

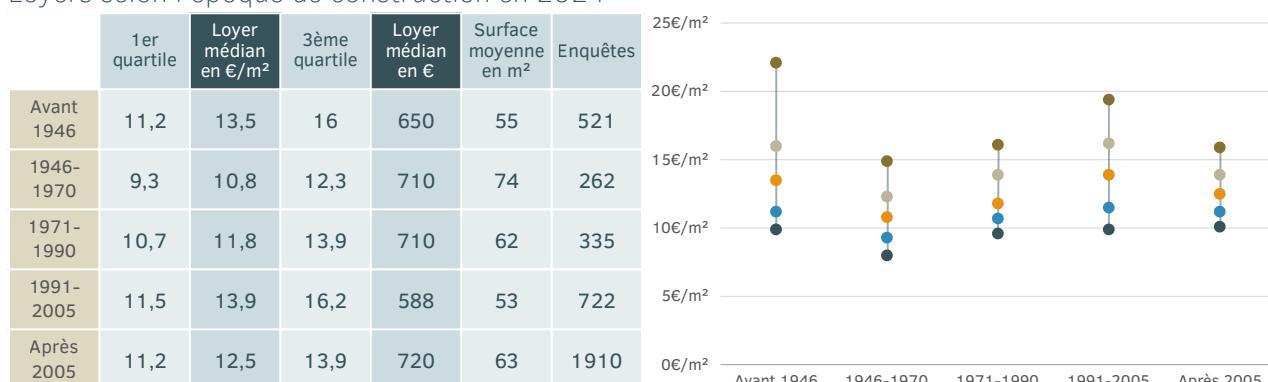
Loyers en 2024



Loyers de marché en 2024



Loyers selon l'époque de construction en 2024





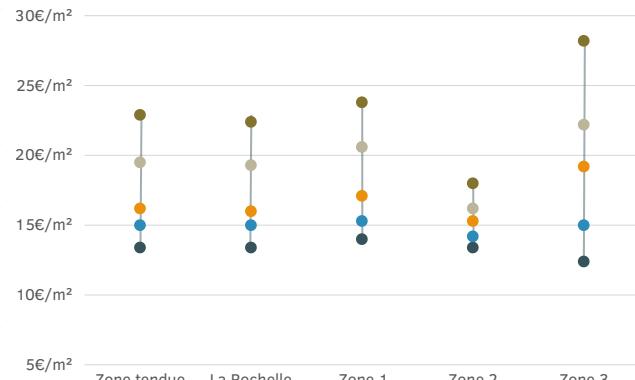
Loyers des appartements 1 pièce

Si habituellement, la zone 1 abrite les loyers les plus élevés, ce n'est pas le cas ici pour les appartements 1 pièce. Les loyers de cette typologie sont nettement plus élevés en zone 3 que dans le reste du territoire, signe d'une tension sur ce secteur où les petits logements sont rares. D'ailleurs, l'échantillon de T1 en zone 3 compte de nombreux logements construits récemment. Il convient d'être prudent sur ce résultat pour plusieurs raisons. D'abord, l'échantillon est faible (51 observations), ce qui affecte la fiabilité. D'autre part, les T1 en zone 3 sont plus petits (25m^2) que dans les autres zones (26 à 29m^2), mécaniquement plus la surface diminue, plus le loyer/ m^2 augmente. Aussi, on y observe une forte hétérogénéité du parc puisque l'écart entre loyer haut (9ème décile) et loyer bas (1er décile) dépasse les 15 euros/ m^2 . A l'inverse, les loyers apparaissent très homogènes en zone 2 : 80% des locations sont louées entre 13,4 et 18 €/ m^2 .

Les loyers de marché et loyers de stock sont similaires sauf dans le centre de La Rochelle et dans le quartier étudiant (zone 1) où la tension semble un peu plus élevée.

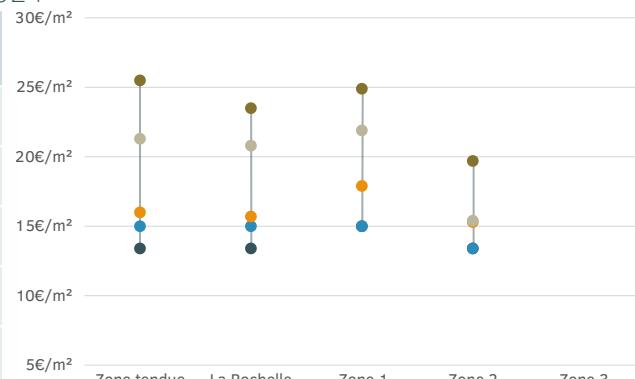
Loyers des appartements 1 pièce en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/ m^2	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m^2	Enquêtes
Zone tendue	15	16,2	19,5	458	27	671
La Rochelle	15	16	19,3	458	27	620
Zone 1	15,3	17,1	20,6	458	26	411
Zone 2	14,2	15,3	16,2	452	29	209
Zone 3	15	19,2	22,2	480	25	51



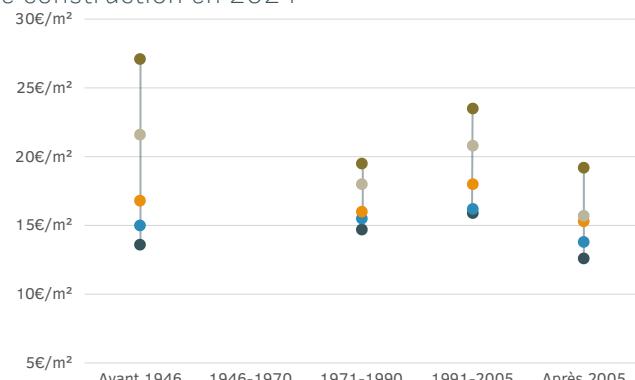
Loyers de marché des appartements 1 pièce en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/ m^2	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m^2	Enquêtes
Zone tendue	15	16	21,3	481	28	276
La Rochelle	15	15,7	20,8	479	29	251
Zone 1	15	17,9	21,9	491	27	179
Zone 2	13,4	15,3	15,3	470	32	72
Zone 3	-	-	-	-	-	-



Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/ m^2	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m^2	Enquêtes
Avant 1946	15	16,8	21,6	460	27	127
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	15,5	16	18	420	27	65
1991-2005	16,2	18	20,8	457	25	203
Après 2005	13,8	15,3	15,7	452	29	261



● 1er décile (10%) ● 1er quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3ème quartile (75%) ● 9ème décile (90%)

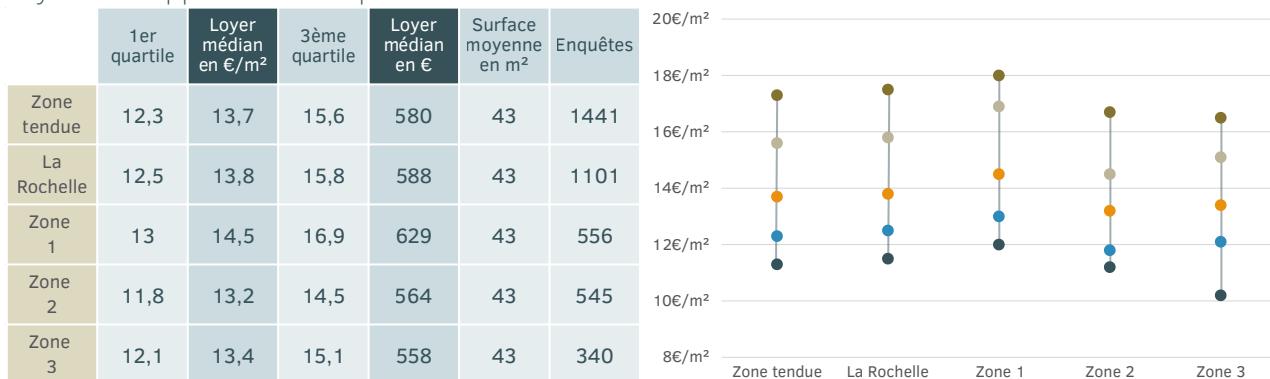


Loyers des appartements 2 pièces

Dans la zone tendue, le loyer médian d'un appartement 2 pièces est de 580€ hors-chARGE pour 43m² en moyenne, soit 13,7€/m². Les loyers dans la zone 1 sont plus élevés que dans les autres zones : 14,5€/m².

La tension du marché se ressent à travers les niveaux de loyers de marché. En effet, les emménagés récents paient un loyer plus élevé que l'ensemble des locataires : loyer de marché à 14,3€/m² contre 13,7€/m² pour les loyers de stock. L'écart est plus important en zone 3 et en zone 1.

Loyers des appartements 2 pièces en 2024



Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2024



Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2024



● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)



Loyers des appartements 3 pièces

Le loyer médian pour un appartement 3 pièces est de 11,7€/m² à La Rochelle et 11,2€/m² dans les communes périphériques. A La Rochelle, les différences de loyers pour un appartement T3 sont importantes selon le quartier. Ainsi, en zone 1 (quartiers centraux + Les Minimes), un T3 se louent à 793€ contre 737€ dans les autres quartiers de La Rochelle (zone 2). La zone 2 est marquée par une grande homogénéité de loyers : 80% des locations se louent entre 10€/m² et 13,5€/m².

Les loyers de marché sont un peu plus élevés que les loyers de stock, notamment dans la zone 1. Par conséquent, l'écart entre les loyers de la zone 1 et les autres zones s'agrandit. On notera là encore la grande homogénéité des loyers dans les zones 2 et 3.

Loyers des appartements 3 pièces en 2024



Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2024



Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2024



● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)



Loyers des appartements 4 pièces et +

Le loyer médian des appartements 4 pièces est de 10,6€/m². L'écart entre la zone 1 et les zones 2 et 3 est là encore très marqué. 50% des appartements de cette typologie sont loués au dessus 12,3€/m² en zone 1 tandis qu'ils représentent moins de 10% des locations dans les zones 2 et 3. Autrement dit, 90% des appartements 4 pièces sont loués respectivement à moins de 11,1€/m² et 11,7€/m² dans les zones 2 et 3. Ces deux secteurs affichent également des loyers plus homogènes qu'en zone 1.

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2024



Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2024



Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2024



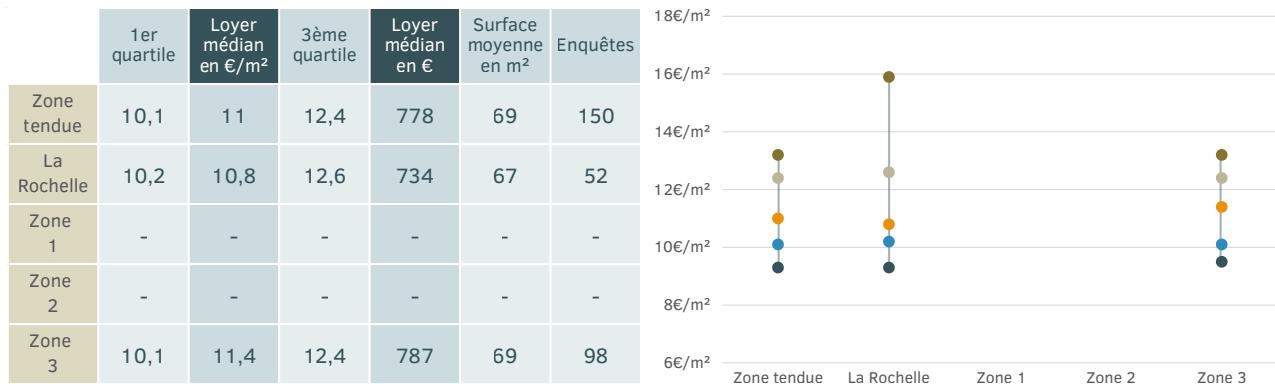
● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)



Loyers des maisons 3 pièces

Les maisons 3 pièces sont assez rares sur le marché de la location, il est plus difficile de les enquêter notamment sur certains secteurs. L'enquête a néanmoins mis en évidence un loyer médian de 11€/m² sur le territoire observé. Les loyers apparaissent légèrement plus élevés mais plus homogènes dans les communes périphériques de La Rochelle.

Loyers des maisons 3 pièces en 2023



Loyers des maisons 3 pièces et plus selon l'époque de construction en 2024





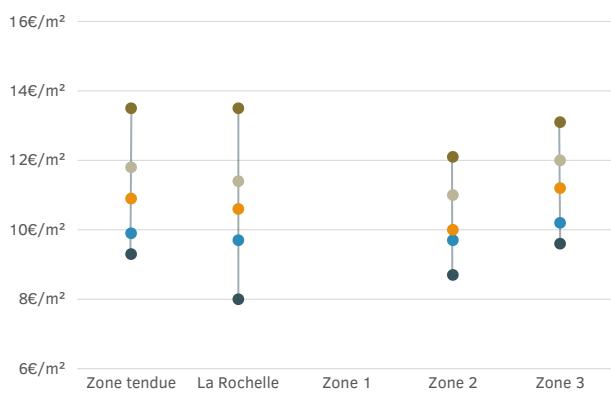
Loyers des maisons 4 pièces et +

Comme les maisons 3 pièces, les maisons 4 pièces et plus sont assez difficiles à enquêter en particulier à La Rochelle où ce type de bien est plus rare. Le loyer médian est 10,6€/m² à La Rochelle contre 11,2€/m² en périphérie où les maisons sont en moyenne plus petites.

Les loyers sont généralement assez disparates sur ce type de biens compte tenu du nombre de pièces pour cette catégorie : notre échantillon contient des maisons de 4 à 7 pièces. La fourchette de surface est logiquement très large. Les prestations influencent aussi grandement le loyer : présence de plusieurs salle de bain, garage, jardin, piscine etc.

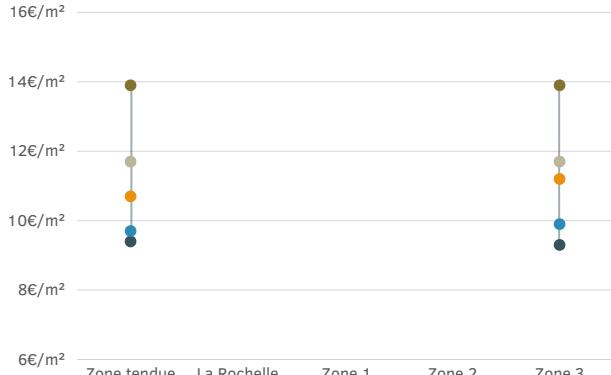
Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,9	10,9	11,8	1005	100	339
La Rochelle	9,7	10,6	11,4	982	106	101
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	9,7	10	11	971	106	83
Zone 3	10,2	11,2	12	1020	96	238



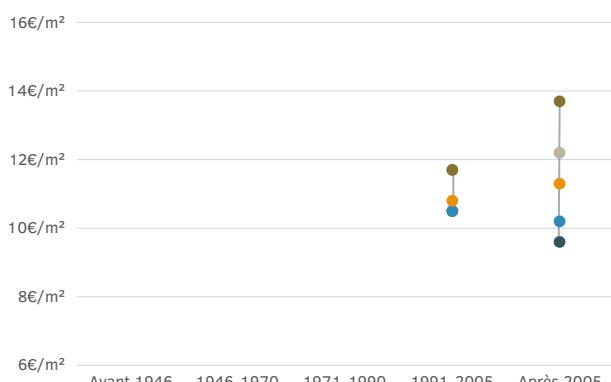
Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,7	10,7	11,7	984	96	84
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,9	11,2	11,7	1020	98	63



Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2024

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	10,5	10,8	11,7	1050	100	61
Après 2005	10,2	11,3	12,2	1005	98	161



● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)

● Évolution des loyers du réseau

L'ANIL a développé une méthodologie économétrique analogue à celle utilisée par nombre d'instituts statistiques nationaux concernant l'observation des prix de transaction des logements. Le Comité scientifique a validé cette méthodologie qui a pu être appliquée aux résultats des observatoires.

Un rapport détaillant plus précisément la méthodologie est disponible sur le site observatoires-des-loyers.org.

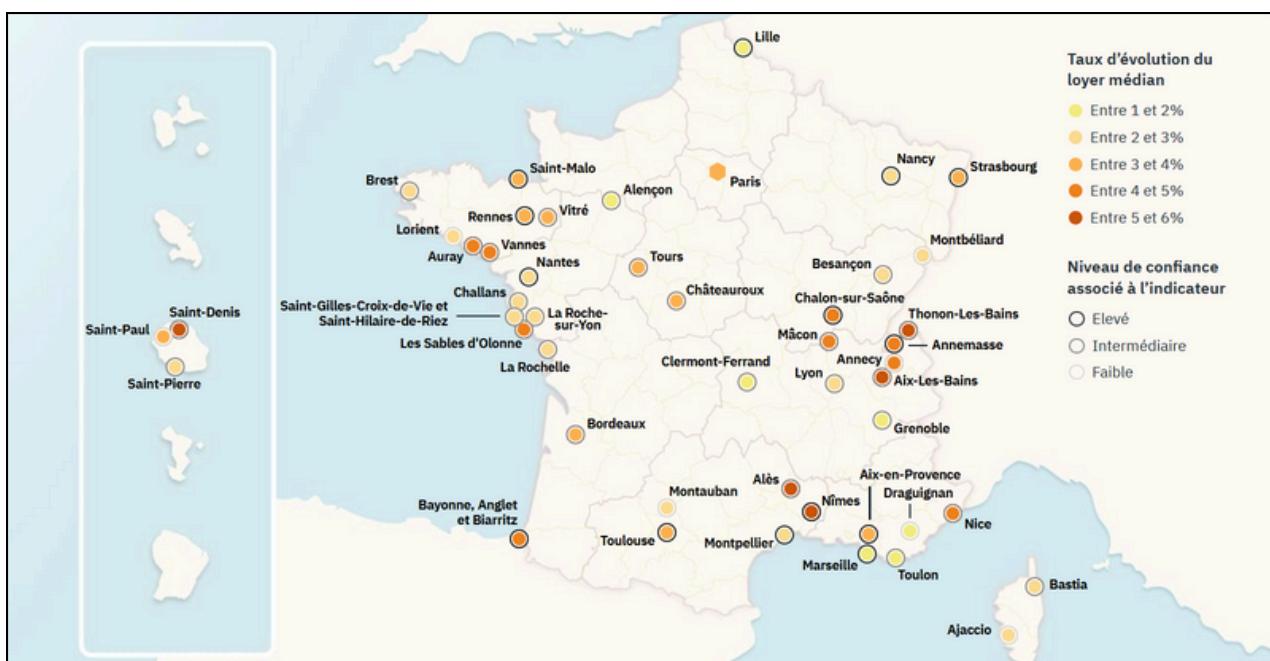
Les résultats sont calculés à l'échelle des villes-centres.

Le réseau a publié une première étude en novembre 2024 sur l'évolution des loyers entre 2021 et 2023. La Rochelle y affichait une évolution de +8,3%. L'étude est renouvelée chaque année.

Entre 2023 et 2024, les loyers rochelais ont évolué de +2,5%.



[En savoir plus](#)



Évolution des loyers médians par ville sur deux ans (du 01/01/2023 au 01/01/2024)

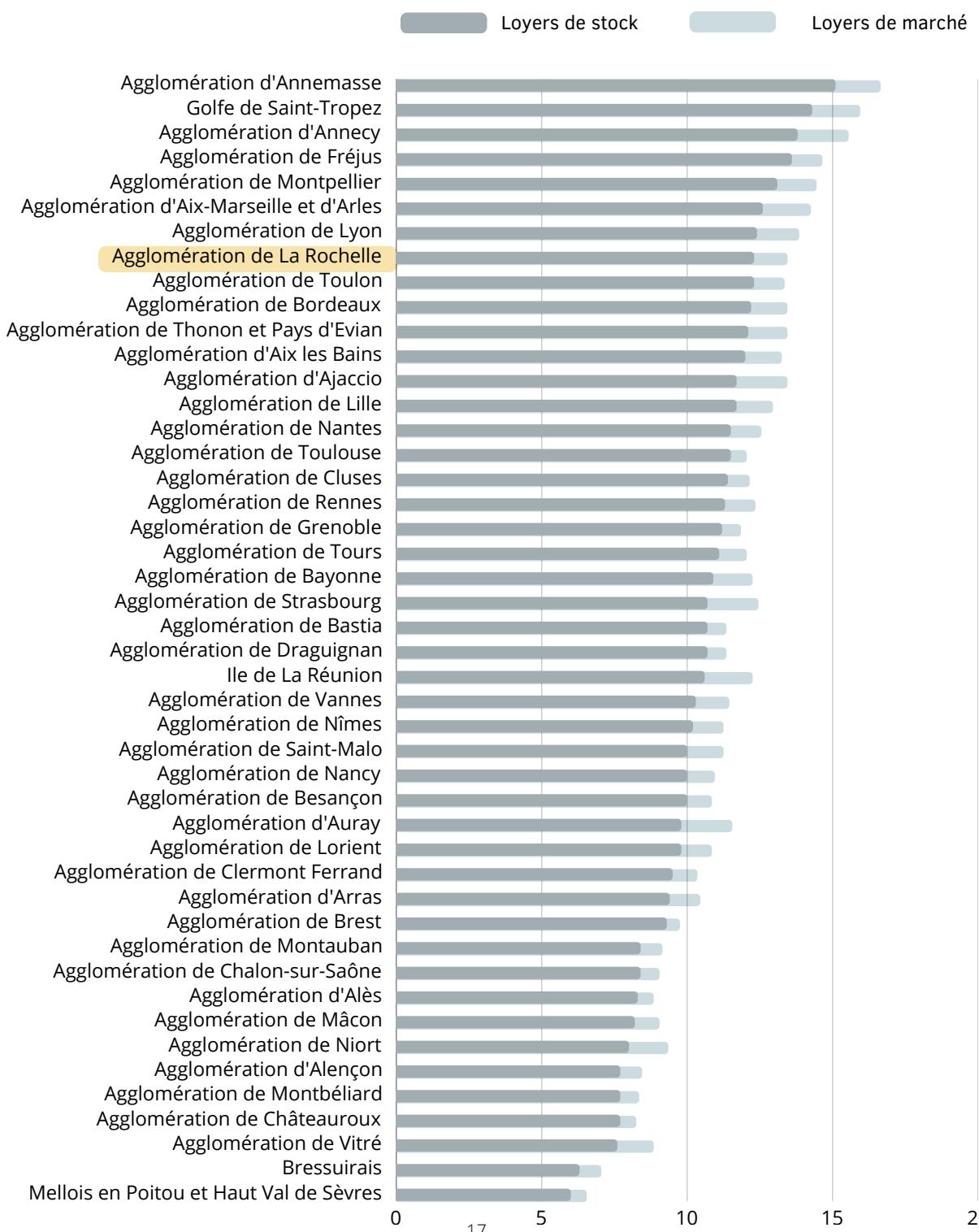


Loyers du réseau des OLL

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 2024 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport. Davantage de résultats sont disponibles sur le site www.observatoires-des-loyers.org

Loyers par agglomération

Loyer médian hors-chARGE en €/m² en 2024



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'àuprès 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 3750 logements locatifs privés loués vides, dont 220 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 3530 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 11 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 dires 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 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,7	10,9	12,6	14,9	17,3	460	548	698	859	1086	61	3750	*****
LR	9,9	11,2	13,3	15,8	18	450	530	639	794	1000	55	2669	*****
Z1	11,1	12,7	14,7	16,9	20,5	446	517	630	779	1060	49	1321	*****
Z2	9,3	10,5	11,8	14	15,9	461	549	650	800	982	62	1348	*****
Z3	9,5	10,5	11,7	13,3	15,4	510	592	790	947	1233	70	1081	*****

Loyers de marché en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	10	11,6	13,4	15,8	18,4	475	550	700	880	1060	58	1230	*****
LR	10,6	11,8	14,3	16,8	20,8	451	530	648	765	951	50	887	*****
Z1	11,3	13,3	15,7	17,9	24,1	450	525	641	780	1060	46	466	****
Z2	9,7	11,3	12,9	14,7	16	451	540	650	750	900	54	421	***
Z3	9,6	11	11,7	13,9	15,9	535	592	800	1024	1280	72	343	*****

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	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,9	11,2	13,5	16	22,1	400	525	650	800	1060	55	521	****
1946-1970	8	9,3	10,8	12,3	14,9	530	580	710	865	1150	74	262	*****
1971-1990	9,6	10,7	11,8	13,9	16,1	471	575	710	865	982	62	335	****
1991-2005	9,9	11,5	13,9	16,2	19,4	441	500	588	800	1086	53	722	*****
Après 2005	10,1	11,2	12,5	13,9	15,9	502	568	720	881	1158	63	1910	*****

Loyers des appartements en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	10,1	11,5	13,4	15,8	17,8	441	523	604	748	873	50	3225	*****
LR	10,4	11,7	13,7	16	18,1	439	515	606	750	881	49	2496	*****
Z1	11,1	12,7	14,7	16,9	20,1	440	513	629	765	971	47	1292	*****
Z2	10	11	12,6	14,5	16,2	420	525	599	737	818	52	1204	*****
Z3	9,3	10,9	12,5	14,1	16,9	450	535	601	717	860	52	729	*****

Loyers des maisons en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,3	10	11	12,3	13,9	631	780	885	1062	1335	86	525	*****
LR	8,7	9,7	10,9	12,8	15,9	610	700	880	1079	1300	86	173	****
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	9,2	9,7	10,8	11,8	13,5	600	717	880	1000	1240	88	144	****
Z3	9,5	10,2	11,2	12,2	13,4	723	794	900	1062	1335	86	352	*****

Tableaux détaillés

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

Loyers des appartements 1 pièce en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	13,4	15	16,2	19,5	22,9	378	405	458	500	550	27	671	****
LR	13,4	15	16	19,3	22,4	384	403	458	491	538	27	620	****
Z1	14	15,3	17,1	20,6	23,8	385	406	458	500	534	26	411	****
Z2	13,4	14,2	15,3	16,2	18	365	400	452	486	552	29	209	**
Z3	12,4	15	19,2	22,2	28,2	346	420	480	510	592	25	51	*

Loyers des appartements 2 pièces en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	11,3	12,3	13,7	15,6	17,3	486	532	580	650	730	43	1441	*****
LR	11,5	12,5	13,8	15,8	17,5	497	539	588	670	743	43	1101	*****
Z1	12	13	14,5	16,9	18	515	539	629	700	750	43	556	****
Z2	11,2	11,8	13,2	14,5	16,7	484	530	564	601	673	43	545	***
Z3	10,2	12,1	13,4	15,1	16,5	450	520	558	600	694	43	340	*****

Loyers des appartements 3 pièces en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,9	10,7	11,5	13,3	15,3	615	674	750	810	1018	64	858	*****
LR	9,9	10,9	11,7	13,3	15,7	600	677	756	804	1060	64	617	***
Z1	9,9	11,1	12,7	14,3	15,8	634	720	793	889	1060	64	250	****
Z2	10	10,7	11,4	12,5	13,5	582	663	737	769	865	64	367	*****
Z3	9,1	10,5	11,2	12,3	13,5	620	663	717	810	860	65	241	***

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	8,4	8,9	10,6	12	16,2	622	800	906	1285	1600	91	255	***
LR	8,4	8,8	10,6	12,4	16,2	622	800	906	1202	1600	90	158	***
Z1	9,6	10,8	12,3	16,2	16,2	758	911	1221	1600	1600	95	75	**
Z2	8,4	8,4	9,9	10,6	11,1	622	776	818	906	982	86	83	*
Z3	8,5	9,8	10,6	11,6	11,7	669	831	938	1285	1285	94	97	**

Loyers des maisons 3 pièces en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,3	10,1	11	12,4	13,2	638	701	778	827	880	69	150	****
LR	9,3	10,2	10,8	12,6	15,9	610	650	734	880	1000	67	52	*
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	9,5	10,1	11,4	12,4	13,2	678	723	787	827	866	69	98	****

Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,3	9,9	10,9	11,8	13,5	800	900	1005	1233	1442	100	339	*****
LR	8	9,7	10,6	11,4	13,5	800	865	982	1238	1442	106	101	**
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	8,7	9,7	10	11	12,1	800	864	971	1185	1300	106	83	**
Z3	9,6	10,2	11,2	12	13,1	800	900	1020	1233	1422	96	238	****

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 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	13,4	15	16	21,3	25,5	391	435	481	535	592	28	276	***
LR	13,4	15	15,7	20,8	23,5	393	436	479	529	552	29	251	***
Z1	15	15	17,9	21,9	24,9	398	440	491	525	575	27	179	****
Z2	13,4	13,4	15,3	15,3	19,7	390	420	470	552	552	32	72	**
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	11,8	12,9	14,3	16,7	17,3	519	542	585	660	700	42	519	****
LR	11,7	12,7	14,3	17,1	17,5	512	545	609	700	710	43	389	****
Z1	12,4	13,5	15,7	17,3	17,7	520	564	650	704	720	43	190	**
Z2	11,4	11,8	13,6	14,7	17,5	468	530	574	650	700	43	199	**
Z3	12,2	13,3	14,6	15,9	16,7	528	535	558	595	700	40	130	*

Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	10,7	11,1	11,8	13,3	15,8	673	737	775	823	1060	65	261	***
LR	10,7	11,1	12,1	13,9	15,8	685	744	800	875	1060	65	177	*
Z1	11,1	11,3	13,3	15,8	15,8	737	744	800	1035	1060	64	65	*
Z2	10,3	10,7	11,6	11,7	12,7	658	714	765	800	802	67	112	**
Z3	10,1	10,9	11,5	12,2	13,1	645	685	740	785	836	64	84	*****

Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	8,8	10,7	11,6	13	15,3	776	938	1257	1285	1450	97	54	****
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,4	9,7	10,7	11,7	13,9	790	885	984	1062	1486	96	84	**
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	9,3	9,9	11,2	11,7	13,9	817	938	1020	1100	1800	98	63	**



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 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	13,6	15	16,8	21,6	27,1	389	413	460	525	554	27	127	*
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	14,7	15,5	16	18	19,5	385	395	420	480	527	27	65	*
1991-2005	15,9	16,2	18	20,8	23,5	403	415	457	486	533	25	203	***
Après 2005	12,6	13,8	15,3	15,7	19,2	346	380	452	500	552	29	261	***

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	11,2	11,7	14,2	16,7	17,3	400	494	600	700	750	42	177	***
1946-1970	11	11,7	13,1	15,6	16,9	484	552	588	700	861	47	57	*
1971-1990	10,7	11,8	13,7	13,9	16,7	520	540	599	656	732	47	110	**
1991-2005	10,9	12,5	14,3	15,6	17,5	450	515	552	607	700	41	285	***
Après 2005	12,1	12,7	13,4	15,1	17,3	510	539	575	624	710	42	812	*****

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	9,1	11	11,6	14,4	15,8	621	744	765	913	1060	66	90	*
1946-1970	8,1	10	10,5	10,9	11,8	575	580	630	700	769	64	84	**
1971-1990	9,9	10,5	11	13,3	14,7	637	685	793	800	881	66	61	**
1991-2005	9,8	9,9	12	13,3	13,7	545	615	782	810	907	63	117	*
Après 2005	10,7	11,3	11,9	12,8	15,9	634	690	746	823	1100	63	506	*****

Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Après 2005	9,2	10,4	10,6	11,6	13	785	818	915	1285	1285	91	102	**

Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2024

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	10,5	10,5	10,8	11,7	11,7	944	1000	1050	1086	1335	100	61	*
Après 2005	9,6	10,2	11,3	12,2	13,7	850	909	1005	1280	1488	98	161	***

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

Afedim Gestion
Antioche
Alizés17
CA immobilier services
Citya Immobilier La Rochelle
Citya Béranger
Citya Côte de Beauté
Citya Lanaverre
Citya S. Chupin
DBI
Eco-Immobilier
Foncia
François Gautard Immo
Nexity Lamy
Immotis
Orpi Immtim
Orpi Saint-Nicolas
Square Habitat Rivages Immobilier

