

Observatoire des loyers de La Rochelle



TABLE 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
15	Loyers des maisons
17	Loyers des autres OLL
19	Méthodologie
20	Tableaux détaillés

» Le mot de la présidente

Depuis huit ans, l'Observatoire Local des Loyers de La Rochelle étudie les niveaux de loyers de la zone tendue* telle que définie par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les communes concernées figurent sur la liste annexée au décret du 25 août 2023, qui remplace le décret du 10 mai 2013. La liste mise à jour en 2023 comprend L'Houmeau. Ainsi, la zone dite tendue compte désormais 11 communes.

Depuis quelques années plusieurs indicateurs démontrent cette tension.

-La population éprouve des difficultés à se loger, quel que soit son profil.

-Pour l'ensemble de la Communauté d'agglomération, on enregistre plus de 11 000 demandes de logements sociaux publics.

-Le zonage A/B/C qui classe les territoires selon le degré de tension de leur marché immobilier local a été modifié en octobre 2023. Aytré, Châtelailon-Plage et La Rochelle sont ainsi passées en zone A. puis Lagord (et Saint-Martin de Ré) par arrêté du 5 juillet 2024.

-Les loyers de marché (locataires entrés depuis moins d'un an) sont plus élevés que les loyers des locataires en place depuis plusieurs années.

En 2023, le loyer médian hors charges s'élève à 12,3 €/m², contre 12,1 €/m² en 2022.

Les informations produites ont vocation à éclairer les propriétaires et les locataires, à fournir des éléments de repère aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs, aux organismes de financement et à développer la connaissance des marchés locatifs privés, utile à l'élaboration des politiques publiques locales et nationales.

Je remercie les particuliers et professionnels qui contribuent à l'étude en nous transmettant leurs données.

Cette étude ne pourrait pas exister sans la contribution financière de l'Etat, de la Communauté d'agglomération de La Rochelle et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.

Dominique RABELLE

Présidente

** Les zones tendues sont 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 aux nombre d'emménagement annuels dans le parc locatif social".*

Le réseau des OLL

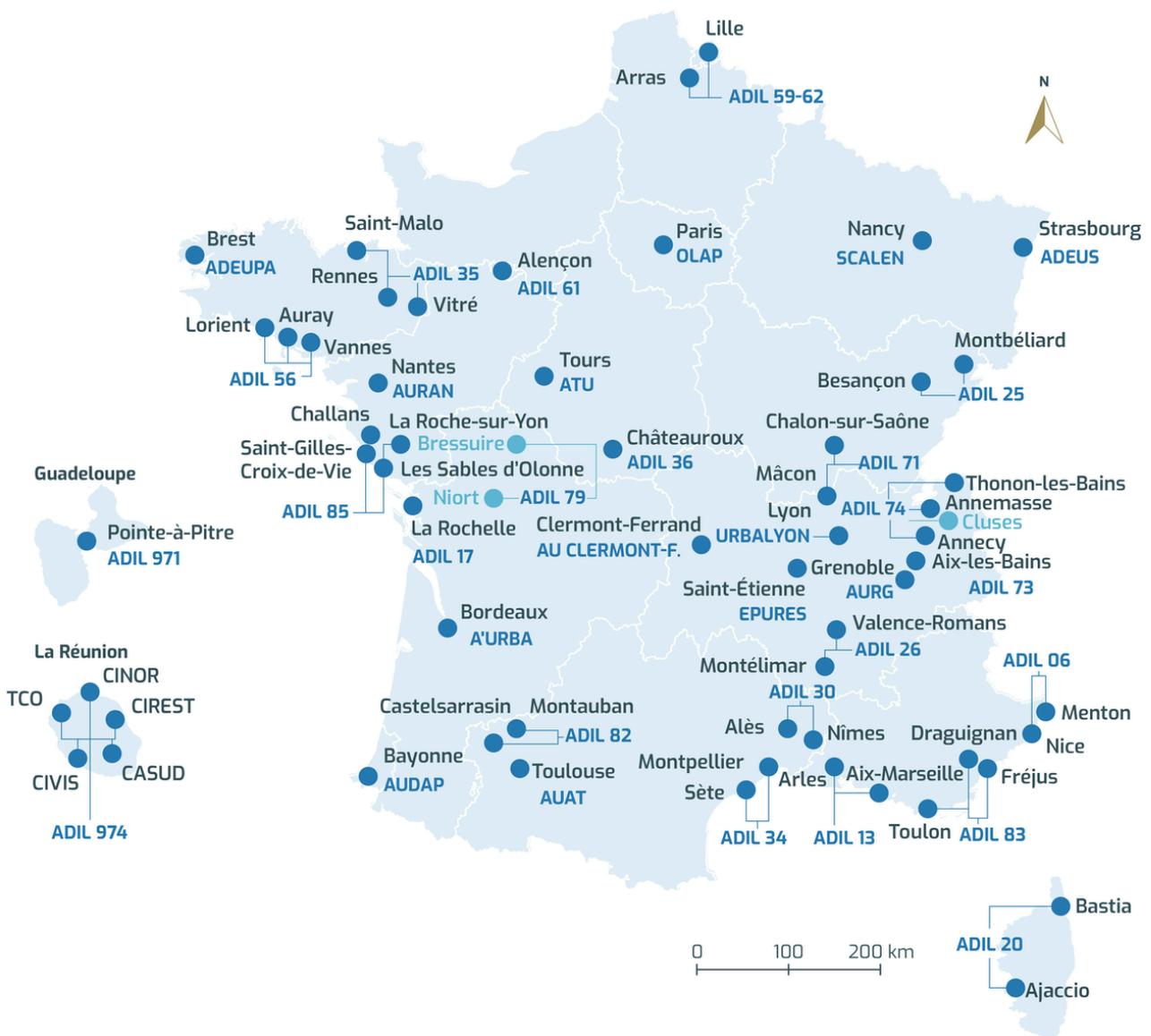
Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. L'ADIL17 a rejoint le réseau en 2015. Réunissant 19 observatoires à l'origine, le réseau compte en janvier 2024 35 observatoires couvrant 62 agglomérations. Plus de la moitié du parc locatif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

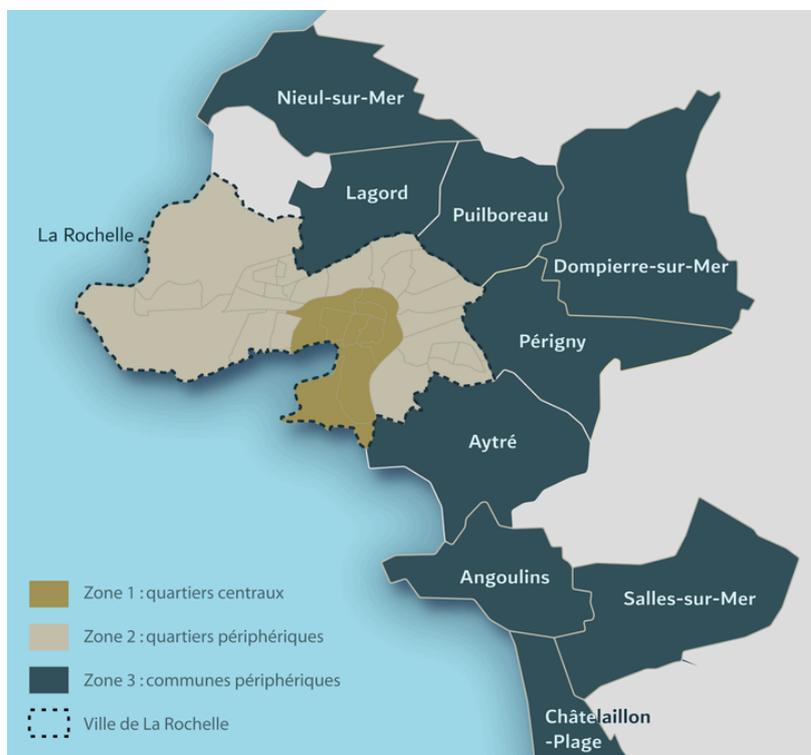


» Territoire observé

L'observatoire local des loyers (OLL) porte sur l'unité urbaine de La Rochelle. Ces 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 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 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

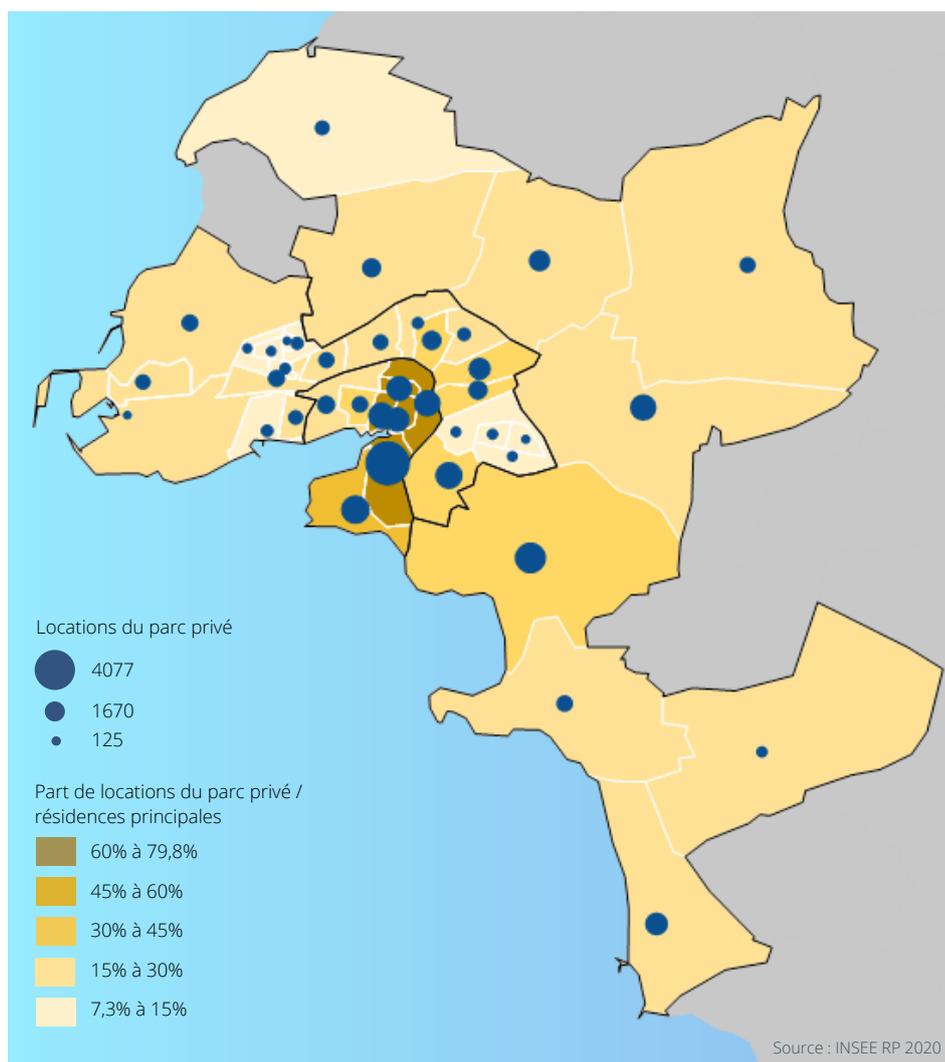
Angoulins
Aytré
Châtelailon-Plage
Dompierre-sur-Mer
Lagord
Nieul-sur-Mer
Périgny
Puilboreau
Salles-sur-Mer

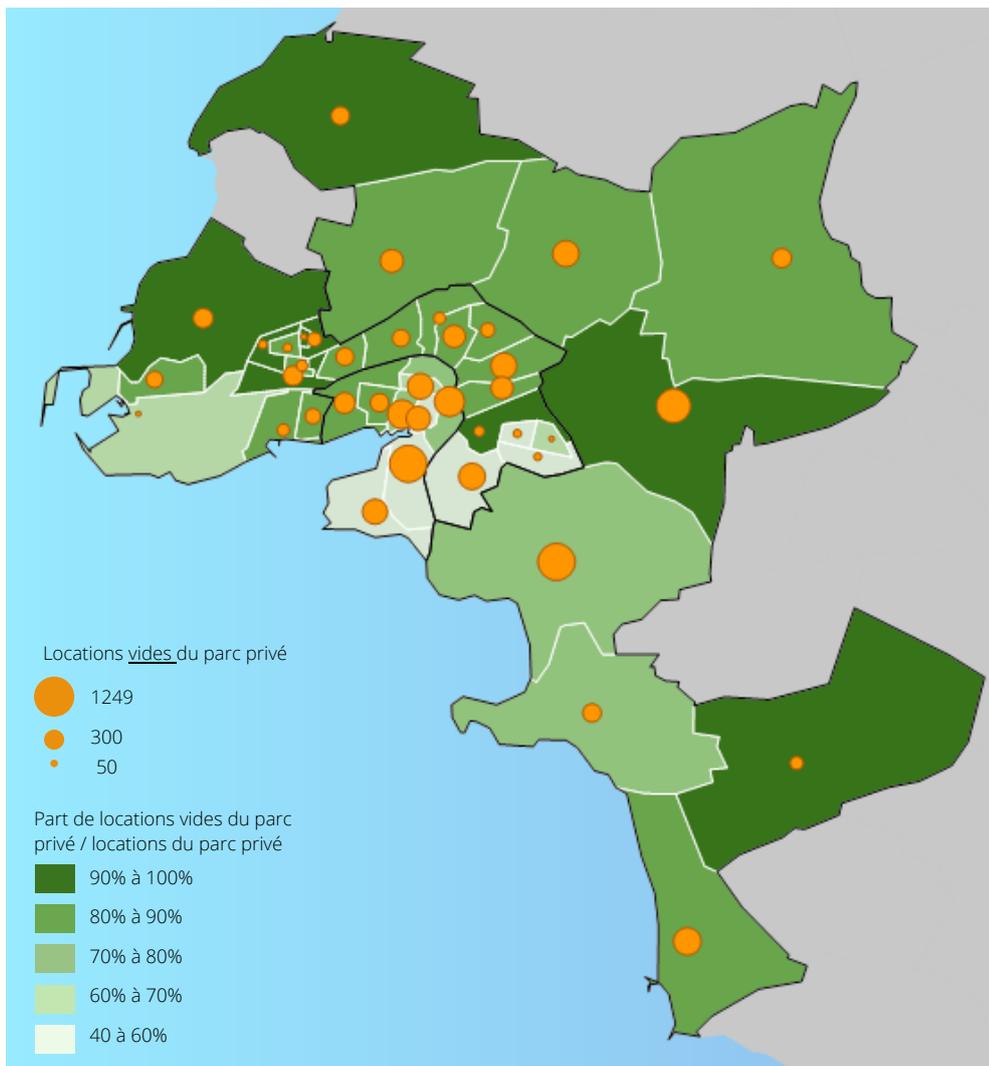
Zone 2 Quartiers périphériques de La Rochelle

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

Éléments de cadrage

	Résidences principales	Logements locatifs privés	Part locatifs privés / RP	Part locatifs privés loués vides	Part logement HLM / RP	Part logements occupés par propriétaire occupant / RP
Zone tendue	70 375	22 376	32%	72%	20%	48%
Zone 1	15 523	9 442	61%	57%	8%	29%
Zone 2	27 977	6 298	23%	81%	35%	41%
La Rochelle	43 500	15 739	36%	66%	25%	37%
Zone 3	26 875	6 637	25%	85%	10%	65%





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

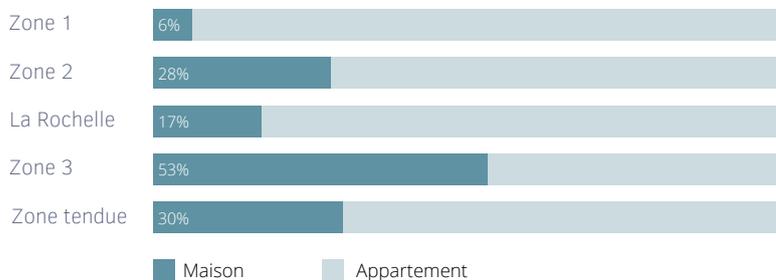
Éléments de cadrage

La zone 1 : Les quartiers centraux

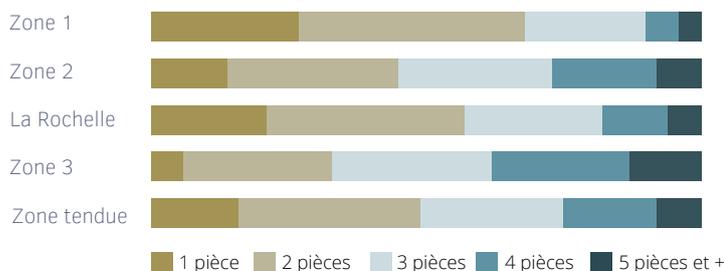
La zone 1 compte 9 591 locatifs privés. C'est dans cette zone que les logements locatifs privés sont les plus représentés, à la fois en valeur absolue et en proportion parmi les résidences principales (62%).

La zone 1 est aussi marquée par une forte proportion de locations meublées (43%) contre 27% 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



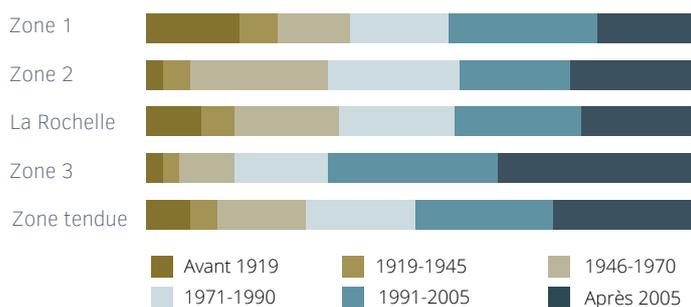
Typologies des locations vides du parc privé



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 6525 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.

» Note de lecture

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 3 899 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).

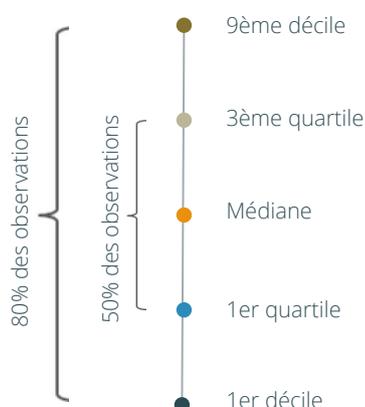
1er décile : 1 location sur 10 a un loyer inférieur à ce niveau ; 9 locations sur 10 ont un loyer supérieur.

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.



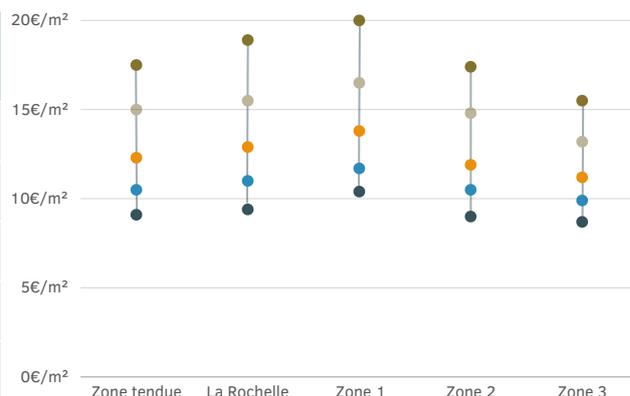
➤ Résultats d'ensemble

Le loyer médian dans la zone tendue de La Rochelle est de 646€ hors-charge pour 60m², soit 12,3€/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'autre part il s'explique aussi par les caractéristiques du parc (part de maisons, petits ou grand logements, époques de construction etc). Ainsi, le loyer médian dans la zone 3 (villes périphériques) est de 710€ hors charge pour 68m². Les logements y sont généralement plus grands que dans le reste du territoire, par conséquent le loyer/m² y est aussi moins élevé (11,2€/m²).

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 emménagés il y a plus longtemps, cette écart est révélateur de la tension du marché locatif actuel.

Loyers en 2023

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,5	12,3	15	646	60	3899
La Rochelle	11	12,9	15,5	620	55	2843
Zone 1	11,7	13,8	16,5	586	51	1418
Zone 2	10,5	11,9	14,8	635	59	1425
Zone 3	9,9	11,2	13,2	710	68	1056



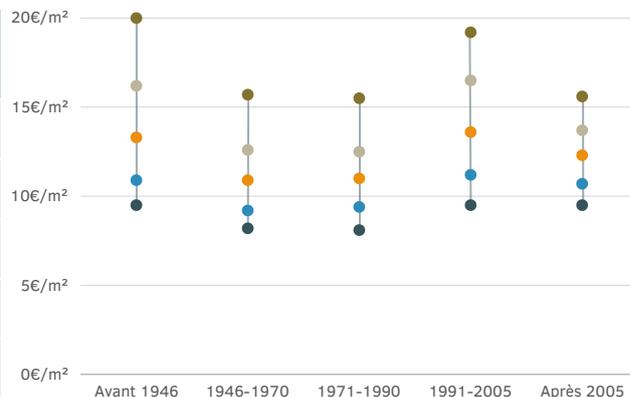
Loyers de marché en 2023

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	11,1	13,1	16,3	660	58	1371
La Rochelle	11,8	14,4	17,1	639	55	1038
Zone 1	12	15	17,4	639	55	529
Zone 2	11,5	13,5	16,2	600	55	509
Zone 3	10,2	11,2	13,6	703	65	333



Loyers selon l'époque de construction en 2023

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	10,9	13,3	16,2	628	56	602
1946-1970	9,2	10,9	12,6	713	69	274
1971-1990	9,4	11	12,5	730	72	340
1991-2005	11,2	13,6	16,5	580	53	779
Après 2005	10,7	12,3	13,7	649	59	1904



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

» Loyers des appartements 1 pièce

A La Rochelle, le loyer médian des appartements 1 pièce est de 437€ hors-charge pour 26m², soit 17,7€/m². La moitié des locations sont louées entre 15,1€/m² et 20,3€/m². Dans la zone 1, les loyers des appartements 1 pièce montent parfois très haut : 10% ont un loyer supérieur à 25,5€/m². Les loyers de la zone 2 sont nettement inférieurs, cela peut s'expliquer par les nombreuses constructions réalisées dans ces quartiers ces derniers années où les investissements Pinel (loyers plafonnés) sont fréquents. Cela se confirme dans le troisième tableau ci-dessous : les appartements 1 pièce construits récemment se louent moins cher que les autres.

Les loyers de marché sont plus élevés que les loyers de stock (18,7€/m² contre 17,6€/m²), signe d'une tension sur cette typologie de logement.

Loyers des appartements 1 pièce en 2023



Loyers de marché des appartements 1 pièce en 2023



Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2023



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

» Loyers des appartements 2 pièces

Le loyer médian des appartements 2 pièces est de 560€ hors charge pour 42m². C'est dans la zone 1 que ce type d'appartements se louent le plus cher (13,8€/m²). A noter que les loyers sont plus homogènes dans les communes périphériques qu'à La Rochelle.

Les loyers de marché sont plus élevés que les loyers de stock à La Rochelle, en particulier dans la zone 1. Ils sont très hétérogènes, l'écart entre loyer haut et loyer bas est important.

Loyers des appartements 2 pièces en 2023



Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2023



Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2023



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

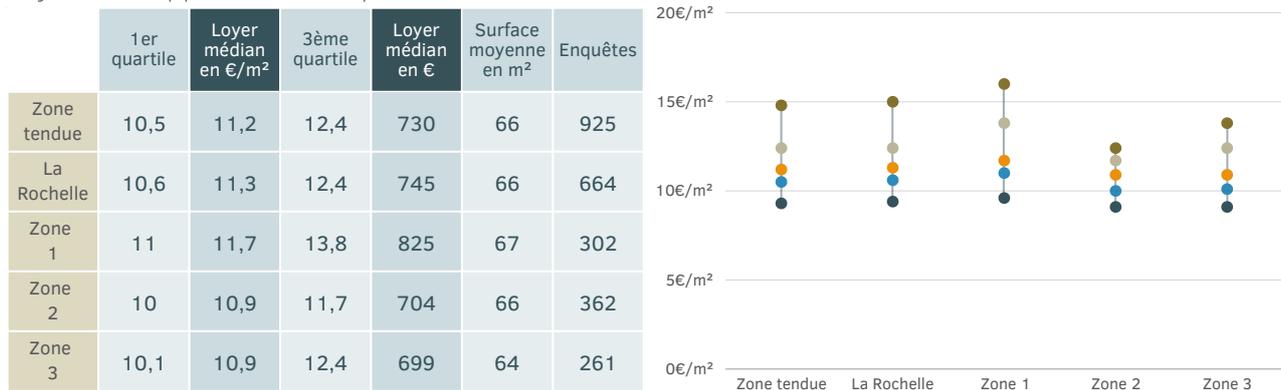
» Loyers des appartements 3 pièces

Le loyer médian des appartements 3 pièces est de 730€ hors charge pour 66m², soit 11,2€/m². C'est dans la zone 1 que les loyers y sont les plus élevés (11,7€/m²), contre 10,9€/m² dans les zones 2 et 3.

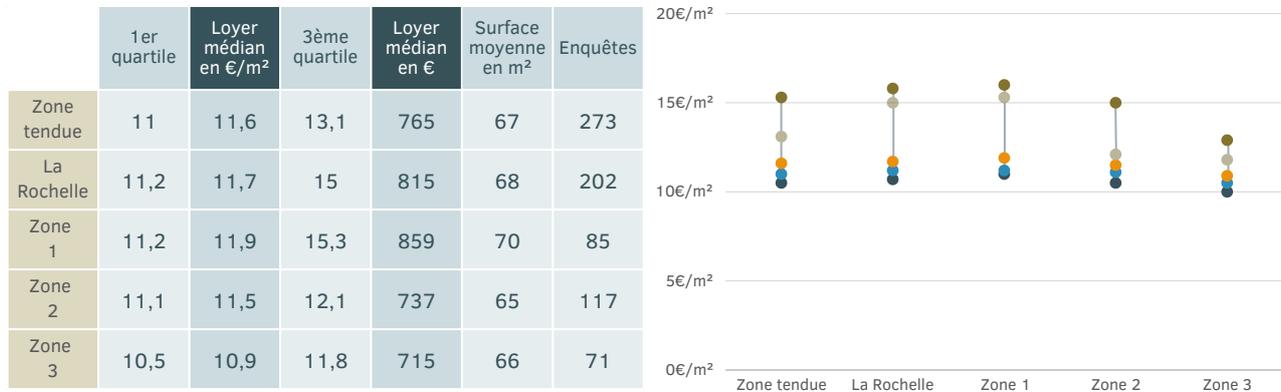
Les loyers de marché sont un peu plus élevés que les loyers de stock et un peu plus homogènes : l'écart entre les loyers les plus bas et les loyers les plus hauts est moindre.

Les locations 3 pièces construites avant 1946 sont en moyenne plus petites et sont marquées par une grande hétérogénéité des loyers, plus grande que pour les autres époques de construction.

Loyers des appartements 3 pièces en 2023



Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2023



Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2023



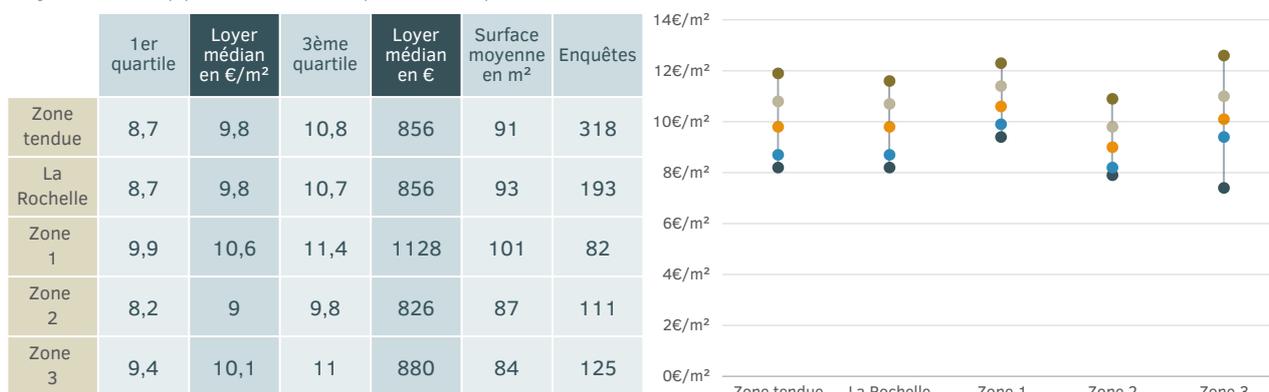
● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)

» Loyers des appartements 4 pièces et +

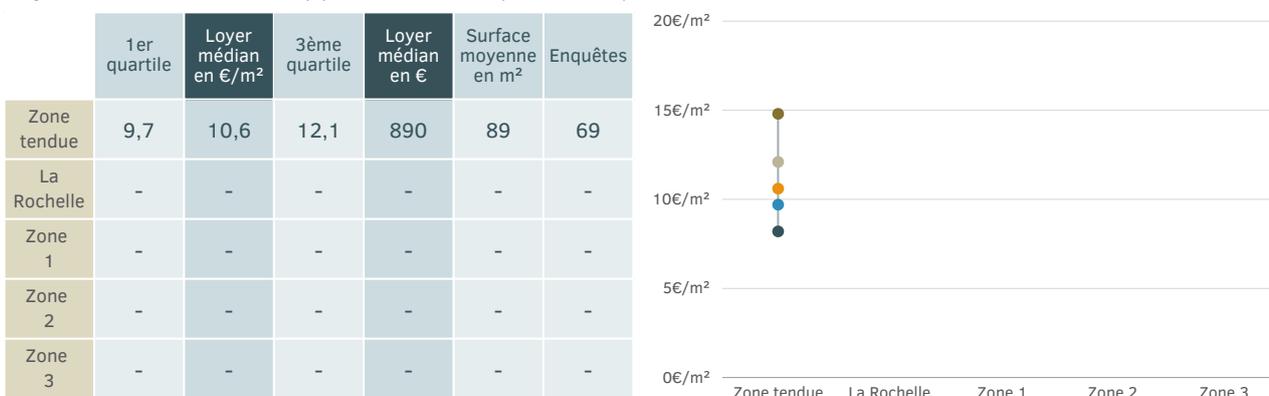
Les grands appartements sont plutôt rares sur le marché locatif, il est donc plus difficile d'avoir assez d'enquêtes sur certains segments. Le loyer médian est de 9,6€/m² pour 91m² en moyenne mais la surface est très variable d'une location à l'autre et suivant la localisation. Ainsi, les appartements 4 pièces de la zone 1 mesurent en moyenne 101m² contre 87m² dans la zone 2 et 84m² dans la zone 3.

La tension est importante sur ce marché puisque le loyer médian des emménagés récents est de 10,6€/m² contre 9,8€/m² pour l'ensemble des locataires d'appartements 4 pièces.

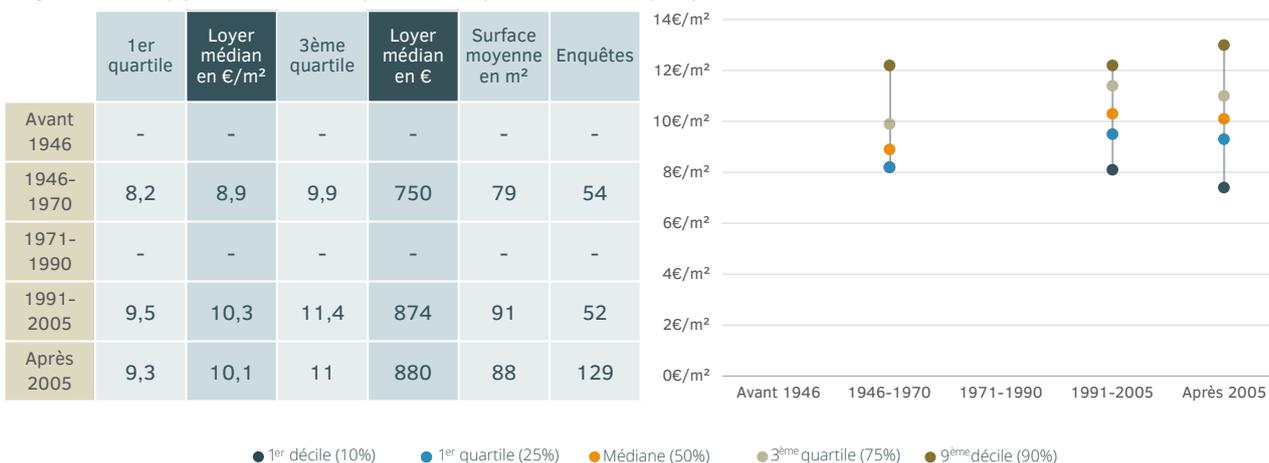
Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2023



Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2023



Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2023



» Loyers des maisons 3 pièces

Le loyer médian des maisons 3 pièces est de 11€/m², soit 770€ pour 69m² en moyenne. Ce type de bien se loue plus cher à La Rochelle que dans les communes périphériques (zone 3) puisqu'à La Rochelle le loyer médian est 815€ par mois.

Loyers des maisons 3 pièces en 2023



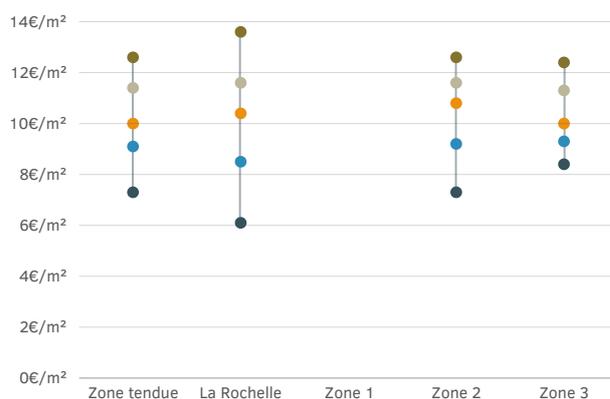
» Loyers des maisons 4 pièces et +

Le loyer médian des maisons 4 pièces et plus est de 974€ pour 103m² soit 10€/m². Les emménagés récents paient un loyer médian de 10,5€/m², ce qui indique là aussi une certaine tension sur ce segment de marché.

Les loyers des maisons 4 pièces et plus sont très hétérogènes à La Rochelle notamment car l'offre y est plus variée.. Les niveaux de prestations peuvent aussi expliquer les différences. On trouve davantage de maisons de ville à La Rochelle, souvent plus petites, parfois sans extérieur et/ou sans garage, qui se louent à des prix inférieur. Ainsi, 10% des maisons à La Rochelle se louent moins de 6€/m². Ce type de bien est plus rare en périphérie, l'offre y est plus uniforme et les loyers par conséquent plus homogène.

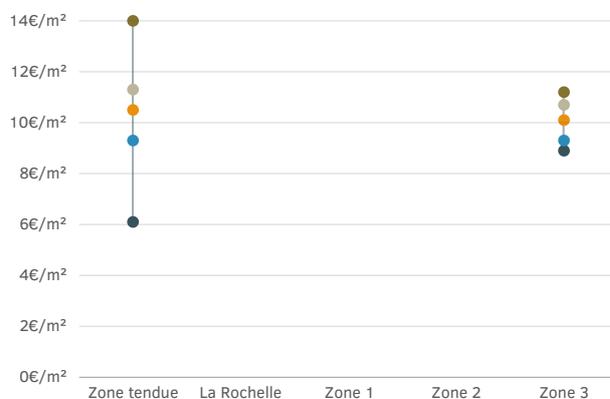
Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2023

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,1	10	11,4	974	103	298
La Rochelle	8,5	10,4	11,6	1100	112	102
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	9,2	10,8	11,6	1014	100	85
Zone 3	9,3	10	11,3	942	100	196



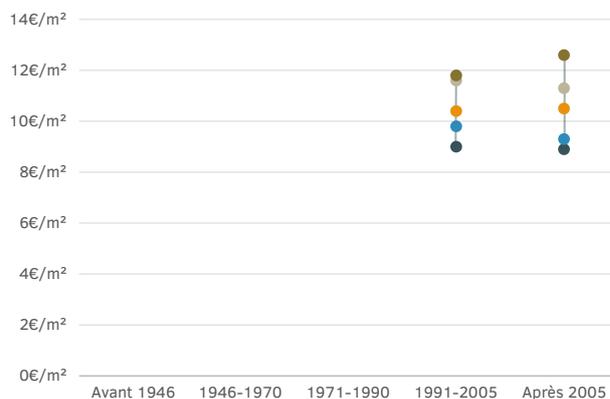
Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2023

	1er quartile	Loyer médian en €/m ²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,3	10,5	11,3	1020	113	96
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,3	10,1	10,7	960	99	63



Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2023

	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	9,8	10,4	11,6	1024	101	52
Après 2005	9,3	10,5	11,3	960	98	122

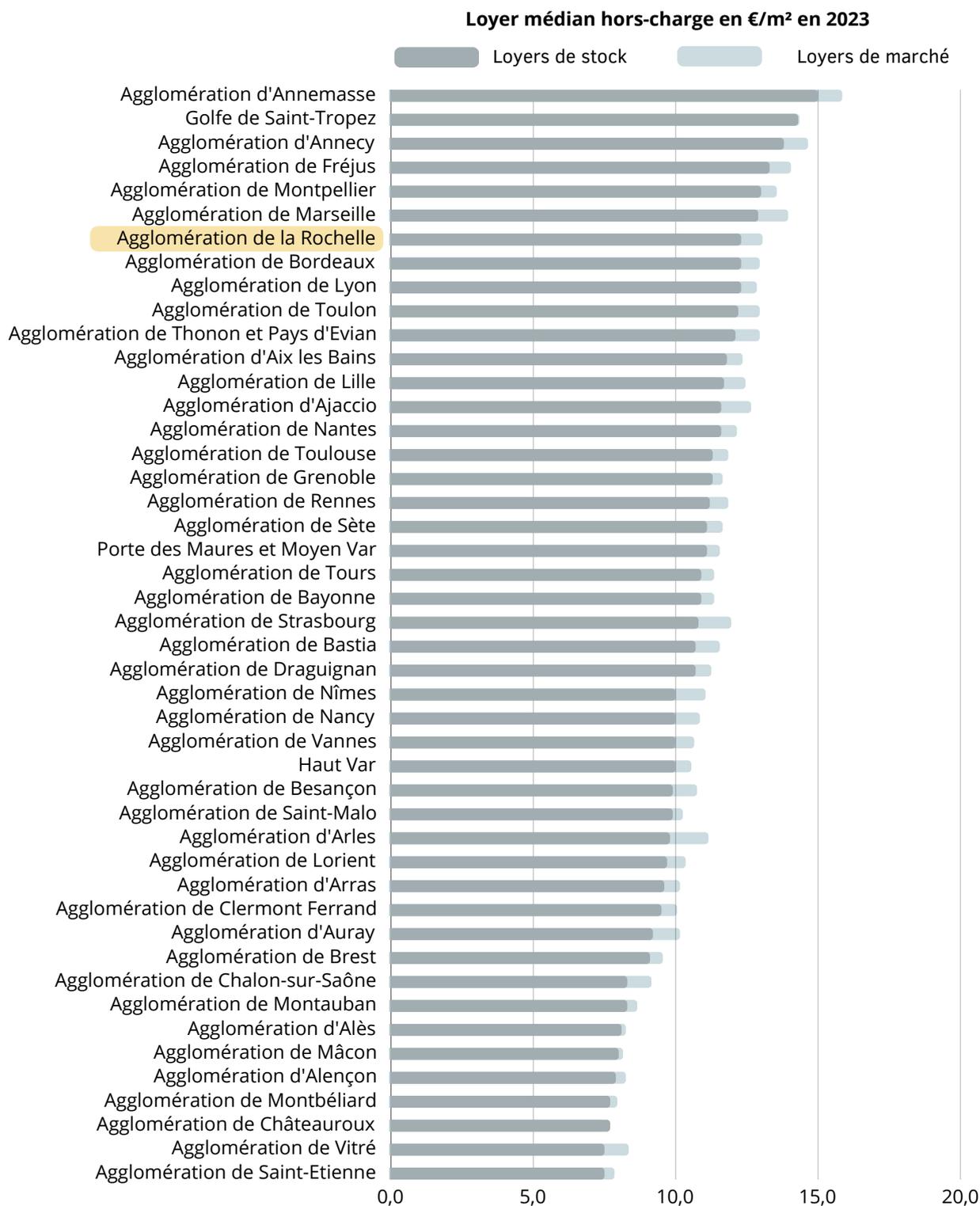


● 1^{er} décile (10%) ● 1^{er} quartile (25%) ● Médiane (50%) ● 3^{ème} quartile (75%) ● 9^{ème} décile (90%)

» Loyers du réseau des OLL

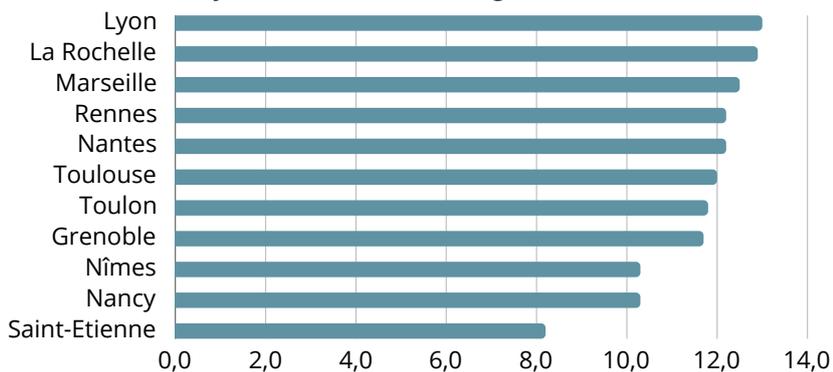
Les graphiques ci-contre présentent un comparatif des loyers en €/m² dans quelques territoires du réseau. Seuls sont présentés ici les observatoires dont les résultats pour l'année 2023 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport. Davantage de résultats sont disponibles sur le site www.observatoires-des-loyers.org

Loyers par agglomération

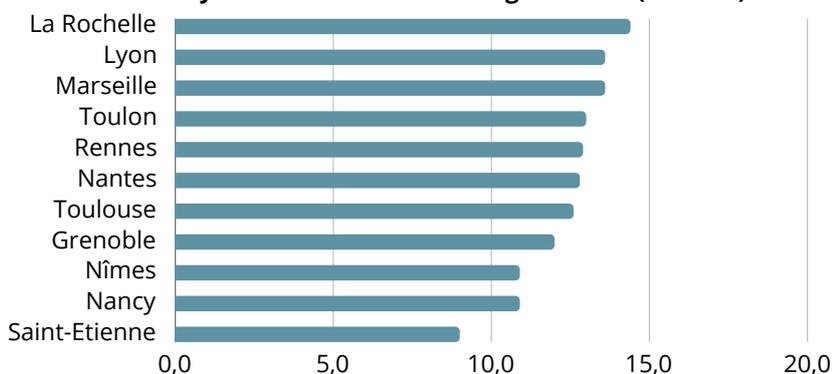


Loyer par ville-centre

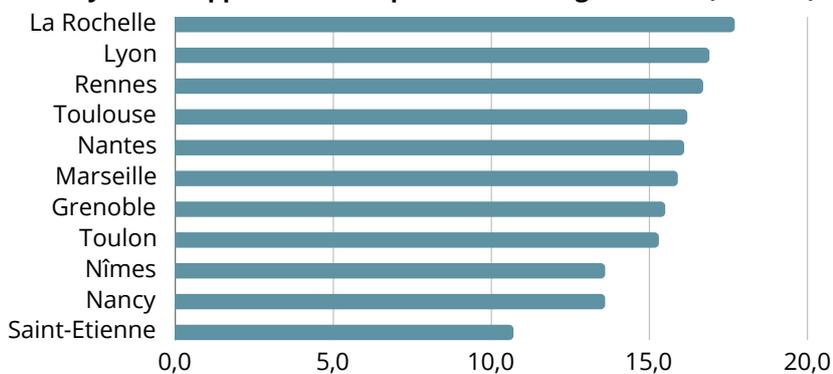
Loyers de stock hors-charge en 2023 (en €/m²)



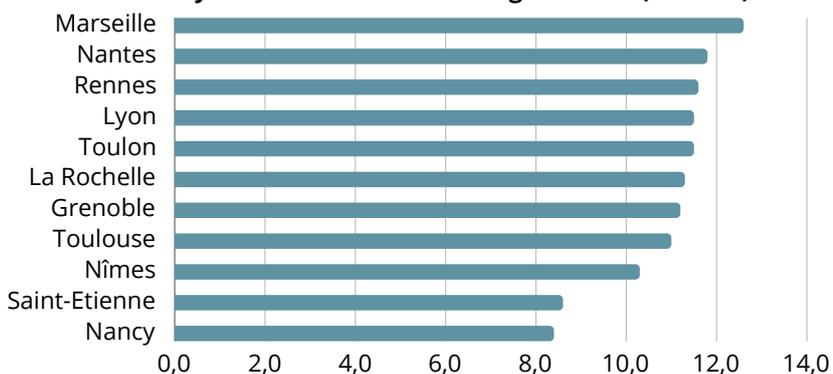
Loyers de marché hors-charge en 2023 (en €/m²)



Loyers des appartements 1 pièce hors-charge en 2023 (en €/m²)



Loyers de maisons hors-charge en 2023 (en €/m²)



» 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 3899 logements locatifs privés loués vides, dont 265 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 3634 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 2023

	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	9,1	10,5	12,3	15	17,5	442	538	646	829	1000	60	3899	*****
LR	9,4	11	12,9	15,5	18,9	420	515	620	800	982	55	2843	*****
Z1	10,4	11,7	13,8	16,5	20	413	494	586	792	990	51	1418	*****
Z2	9	10,5	11,9	14,8	17,4	450	545	635	810	953	59	1425	*****
Z3	8,7	9,9	11,2	13,2	15,5	502	561	710	875	1015	68	1056	*****

Loyers de marché en 2023

	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	11,1	13,1	16,3	19,1	440	538	660	850	1150	58	1371	****
LR	10,3	11,8	14,4	17,1	20	421	514	639	837	1200	55	1038	*****
Z1	10	12	15	17,4	20,3	421	514	639	840	1150	55	529	****
Z2	10,6	11,5	13,5	16,2	19,8	430	512	600	837	1273	55	509	****
Z3	9,1	10,2	11,2	13,6	16,8	501	558	703	900	1000	65	333	***

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	9,5	10,9	13,3	16,2	20	408	511	628	829	1000	56	602	****
1946-1970	8,2	9,2	10,9	12,6	15,7	530	619	713	830	905	69	274	****
1971-1990	8,1	9,4	11	12,5	15,5	470	559	730	856	1078	72	340	*****
1991-2005	9,5	11,2	13,6	16,5	19,2	449	515	580	815	1000	53	779	*****
Après 2005	9,5	10,7	12,3	13,7	15,6	461	545	649	801	1000	59	1904	*****

Loyers des appartements en 2023

	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	11,1	12,9	15,5	18,9	416	504	588	720	854	50	3428	*****
LR	9,8	11,3	13,3	15,7	19,2	411	500	586	730	859	49	2655	*****
Z1	10,6	11,7	13,9	16,7	20	411	486	580	745	880	47	1381	*****
Z2	9	10,6	12,4	15	18,3	408	509	602	713	850	52	1274	*****
Z3	9,5	10,7	12,4	14,4	16,8	460	516	600	708	800	51	773	*****

Loyers des maisons en 2023

	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	8,5	9,4	10,9	12,3	15	560	693	849	1000	1263	83	471	*****
LR	8,5	9,9	11,3	13,8	16,1	555	681	837	1100	1250	83	188	****
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	9	9,9	11,3	12,5	16,2	560	672	830	1011	1250	78	151	****
Z3	8,6	9,3	10,5	12,1	13,9	570	693	849	985	1263	82	283	****

Tableaux détaillés

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

Loyers des appartements 1 pièce en 2023

	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	13,2	15,1	17,6	20,4	23,3	360	390	439	500	549	26	676	****
LR	13,1	15,1	17,7	20,3	23,1	360	390	437	500	559	26	632	****
Z1	13,1	15,4	18,1	20,5	25,5	360	390	437	510	580	25	394	***
Z2	13,1	14,9	16,3	20	21,1	338	380	441	500	546	26	238	***
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers des appartements 2 pièces en 2023

	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	12,3	13,4	15,2	17,4	480	517	560	620	687	42	1509	*****
LR	11,4	12,5	13,8	15,2	17,5	471	525	568	622	690	42	1166	*****
Z1	11,3	12,5	13,8	15,6	17,5	471	526	574	639	713	43	603	****
Z2	11,5	12,4	13,5	15	17,4	473	524	558	605	635	41	563	*****
Z3	10	11,8	12,8	14,8	16,8	480	504	546	605	662	44	343	****

Loyers des appartements 3 pièces en 2023

	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	10,5	11,2	12,4	14,8	613	660	730	829	900	66	925	*****
LR	9,4	10,6	11,3	12,4	15	613	660	745	850	935	66	664	*****
Z1	9,6	11	11,7	13,8	16	640	700	825	859	990	67	302	****
Z2	9,1	10	10,9	11,7	12,4	594	650	704	789	850	66	362	*****
Z3	9,1	10,1	10,9	12,4	13,8	620	667	699	765	850	64	261	****

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2023

	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	8,2	8,7	9,8	10,8	11,9	605	750	856	1000	1340	91	318	****
LR	8,2	8,7	9,8	10,7	11,6	605	750	856	1057	1340	93	193	***
Z1	9,4	9,9	10,6	11,4	12,3	762	792	1128	1340	1349	101	82	**
Z2	7,9	8,2	9	9,8	10,9	602	718	826	880	951	87	111	**
Z3	7,4	9,4	10,1	11	12,6	618	775	880	975	1000	84	125	**

Loyers des maisons 3 pièces en 2023

	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	8,6	9,5	11	12,7	15,2	546	690	770	855	980	69	129	****
LR	9,5	10,7	12	14,4	15,2	560	697	815	951	1200	68	59	*
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	8,3	8,7	10,5	12,1	14,5	546	690	761	850	929	70	70	**

Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2023

	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	7,3	9,1	10	11,4	12,6	780	850	974	1150	1415	103	298	****
LR	6,1	8,5	10,4	11,6	13,6	821	895	1100	1250	1450	112	102	**
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	7,3	9,2	10,8	11,6	12,6	776	850	1014	1250	1415	100	85	*
Z3	8,4	9,3	10	11,3	12,4	765	849	942	1078	1350	100	196	****

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 2023

	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	13,7	15,4	18,7	20,6	24,7	346	399	443	500	536	25	289	****
LR	13,7	15,3	18,9	20,2	23,3	361	399	447	500	545	25	269	****
Z1	13,6	15,4	18,3	21	24,3	374	414	451	520	559	26	172	*****
Z2	13,8	15	19,2	20	21,3	332	378	423	500	500	24	97	**
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2023

	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	12,5	13,9	16,8	18,3	490	530	570	652	750	42	588	****
LR	10,7	12,4	13,9	17,4	18,3	486	538	580	666	750	42	460	***
Z1	9,7	12,3	14,5	17,4	18,3	493	540	624	700	800	44	229	**
Z2	12	12,5	13,2	16,4	18,3	468	532	560	590	659	40	231	***
Z3	11,9	12,5	14,1	16,8	18,6	500	520	538	605	800	40	128	*

Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2023

	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	10,5	11	11,6	13,1	15,3	652	692	765	859	1050	67	273	****
LR	10,7	11,2	11,7	15	15,8	660	712	815	990	1120	68	202	***
Z1	11	11,2	11,9	15,3	16	683	770	859	990	1300	70	85	*
Z2	10,5	11,1	11,5	12,1	15	655	660	737	781	1050	65	117	**
Z3	10	10,5	10,9	11,8	12,9	635	688	715	765	850	66	71	*

Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2023

	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	8,2	9,7	10,6	12,1	14,8	705	797	890	1200	1314	89	69	****
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2023

	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	6,1	9,3	10,5	11,3	14	817	960	1020	1400	1450	113	96	**
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	8,9	9,3	10,1	10,7	11,2	780	900	960	1020	1400	99	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 2023

	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	14	16	19,1	20,5	22,2	339	361	414	497	511	24	135	***
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	11,5	12,5	15,5	19,7	24,7	395	421	436	470	500	29	62	*
1991-2005	15,2	15,8	18,6	22,2	29	380	421	463	525	580	25	190	***
Après 2005	12,8	13,5	15	16,9	20,1	340	360	399	468	533	27	272	****

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2023

	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	10	12,7	14,7	17,2	18,6	416	470	575	660	750	40	208	***
1946-1970	10	11,1	13,4	15,2	15,7	500	500	560	670	672	45	59	*
1971-1990	10,7	11,2	12,9	14,1	16,7	490	526	559	578	605	44	103	**
1991-2005	10,5	12,4	14,1	15,2	17,2	482	522	554	622	700	42	320	****
Après 2005	11,7	12,3	12,9	14,1	15,5	500	527	560	610	642	43	819	*****

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2023

	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	7,7	10,1	11,4	13,2	16	490	600	720	829	990	64	117	**
1946-1970	9	9,9	10,9	11,6	12,4	610	632	705	830	859	67	88	****
1971-1990	9,1	10	10,9	11,8	13,3	620	650	765	825	853	68	72	**
1991-2005	10,3	11	11,7	14,9	16,5	651	719	790	859	889	64	145	**
Après 2005	9,9	10,6	11,2	12,3	14,5	629	685	710	776	912	65	503	*****

Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2023

	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	8,2	8,2	8,9	9,9	12,2	602	602	750	792	880	79	54	*
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	8,1	9,5	10,3	11,4	12,2	788	822	874	987	1221	91	52	*****
Après 2005	7,4	9,3	10,1	11	13	647	775	880	1000	1150	88	129	****

Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2023

	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	9	9,8	10,4	11,6	11,8	849	875	1024	1134	1306	101	52	*
Après 2005	8,9	9,3	10,5	11,3	12,6	780	889	960	1084	1400	98	122	***

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



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