MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

ROCHEFORT OCÉAN
Communauté d'agglomération

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

observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

Observatoire des loyers du parc privé



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
ROCHEFORT OCÉAN

Résultats 2025

Le mot du président de la CARO

La connaissance du marché locatif est essentielle pour comprendre les enjeux du logement et éclairer l'action publique. Grâce à la collecte et à l'analyse de données sur les loyers pratiqués localement, les Observatoires locaux des loyers (OLL) apportent une information fiable et objective aux collectivités, aux professionnels de l'immobilier, aux propriétaires et aux locataires. Leur intégration à un réseau national permet également de situer les réalités locales au regard de celles d'autres agglomérations françaises.

Dans un contexte de fortes tensions entre l'offre et la demande de logements, cet outil revêt une importance particulière pour la Communauté d'agglomération Rochefort Océan. Sur les 31 195 résidences principales que compte notre territoire, près de 8 000 appartiennent au parc locatif privé, soit 26 % du parc. La location vide représente 91 % de cette offre. Celle-ci est par ailleurs fortement concentrée à Rochefort, qui rassemble à elle seule 4 387 logements locatifs privés, soit plus de la moitié du parc de l'agglomération, et où les locations meublées occupent une place plus importante que dans les autres communes.

C'est pour mieux appréhender ces réalités que la CARO intègre, pour la première fois en 2025, le réseau des Observatoires locaux des loyers, avec le concours de l'ADIL de la Charente-Maritime. Réalisée à partir d'un échantillon de 1 454 logements loués vides et occupés à la date de l'enquête, cette première étude permet de mieux connaître les niveaux de loyers pratiqués et les disparités qui caractérisent notre marché locatif privé.

Combien coûte la location d'un logement selon sa taille et sa localisation ? Quels sont les secteurs les plus chers ou les plus accessibles ? Quelles différences observe-t-on entre les segments du marché ? En apportant des éléments de réponse à ces questions, l'observatoire contribue à dépasser les perceptions et à objectiver les difficultés d'accès au logement rencontrées par les ménages.

En complément de l'Observatoire de l'habitat et du foncier de la CARO, il vient renforcer notre connaissance des dynamiques résidentielles et des besoins du territoire. Cette information constitue un appui précieux pour les élus et les partenaires locaux, afin d'adapter les politiques de l'habitat aux réalités du marché et de répondre aux enjeux d'accès au logement.

Je tiens à remercier l'ADIL 17 ainsi que l'ensemble des partenaires qui ont contribué à la réalisation de cette étude. La production et le partage de données fiables sont indispensables pour nourrir le débat local et construire collectivement des réponses aux défis du logement.

Je souhaite que cette première édition constitue un repère utile pour l'ensemble des acteurs de Rochefort Océan et contribue durablement à éclairer les choix en faveur d'un territoire où chacun puisse trouver un logement adapté à ses besoins.

Le Président de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan
Hervé BLANCHÉ

TABLE DES MATIÈRES

3 Le réseau des oll
4 Territoire observé
5 Éléments de cadrage
7 Note de lecture
8 Résultats d'ensemble
9 Loyers des appartements
12 Loyers des maisons
14 Et ailleurs ?
15 Méthodologie
16 Tableaux détaillés

Le réseau des OLL

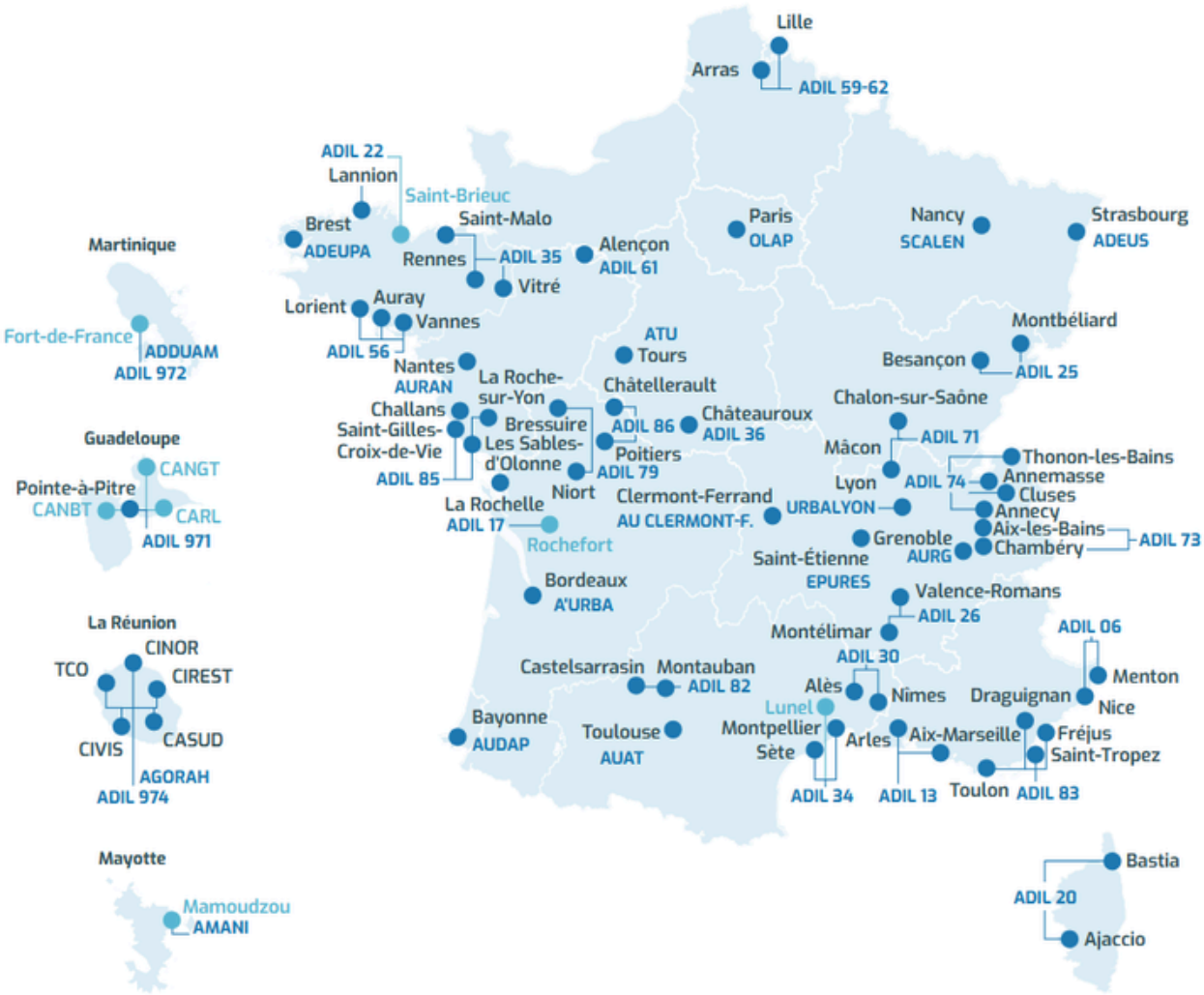
Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. L'ADIL17 a rejoint le réseau en 2015. Réunissant 19 observatoires à l'origine, le réseau compte en janvier 2024 35 observatoires couvrant 62 agglomérations. Plus de la moitié du parc locatif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

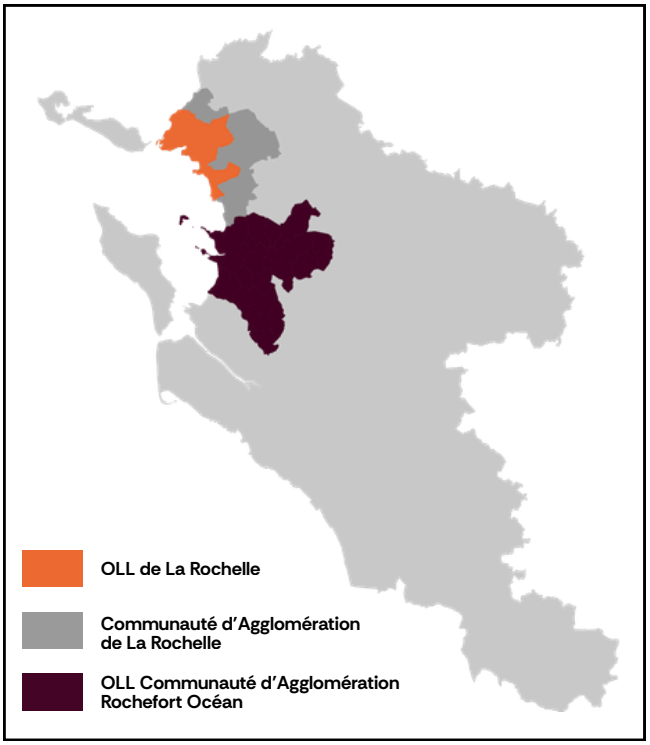
c'est la part du parc locatif privé couvert par un OLL



Territoire observé

Depuis 10 ans, l'ADIL17 analyse les loyers de la zone tendue de La Rochelle (11 communes appartenant à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle).

En 2025, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan a rejoint le réseau des Observatoires Locaux des Loyers. Le territoire comporte 25 communes.





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
CARO	31 195	7 991	26%	91%	9%	63%
Rochefort	12 805	4 387	34%	87%	19%	45%
Hors-Rochefort	18 390	3 604	20%	96%	3%	76%

INSEE RP 2022

L'agglomération de Rochefort compte 31 195 résidences principales. 26% appartient au parc locatif privé (7991 logements). 91% du parc locatif privé est loué vide.

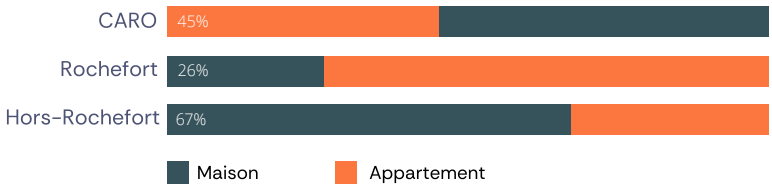
La ville de Rochefort concentre à elle seule plus de la moitié du parc locatif privé (4387 logements). De plus, les locations meublées y occupent une place plus importante que dans les autres communes du territoire.

Les parcs de locations privées louées vides sont très différents à Rochefort et dans le reste de l'agglomération. En dehors de Rochefort, les maisons sont majoritaires (67%) alors qu'elles ne représentent qu'une location sur 4 à Rochefort.

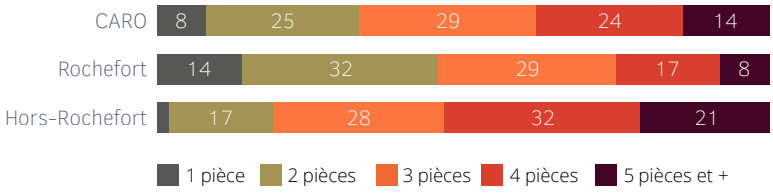
Les logements sont également plus petits dans la ville principale : 48% des locations privées louées vides ne comportent qu'une ou 2 pièces (19% dans le reste de l'agglomération).

Le parc locatif privé loué vide est plus récent en dehors de Rochefort : 1 logement sur 2 a été construit après 1991 (1/5 à Rochefort).

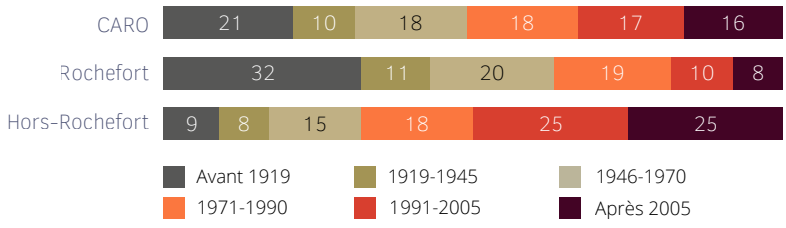
Part de maisons parmi les locatifs privés loués vides



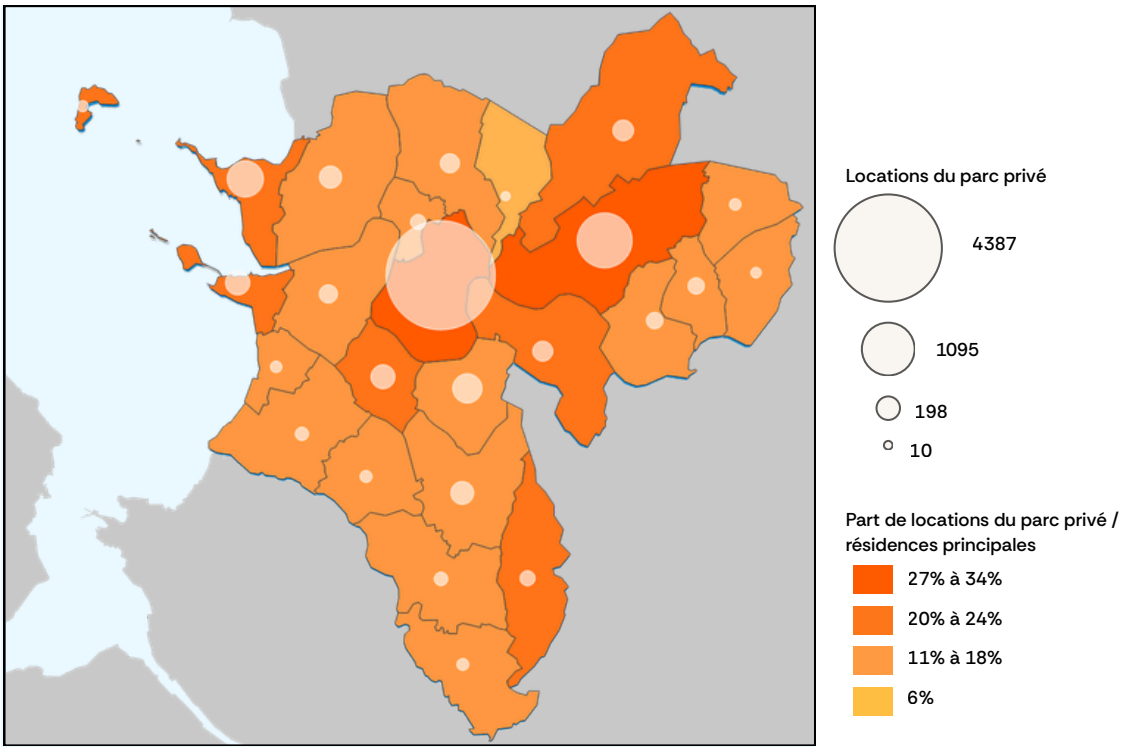
Typologies des locations vides du parc privé



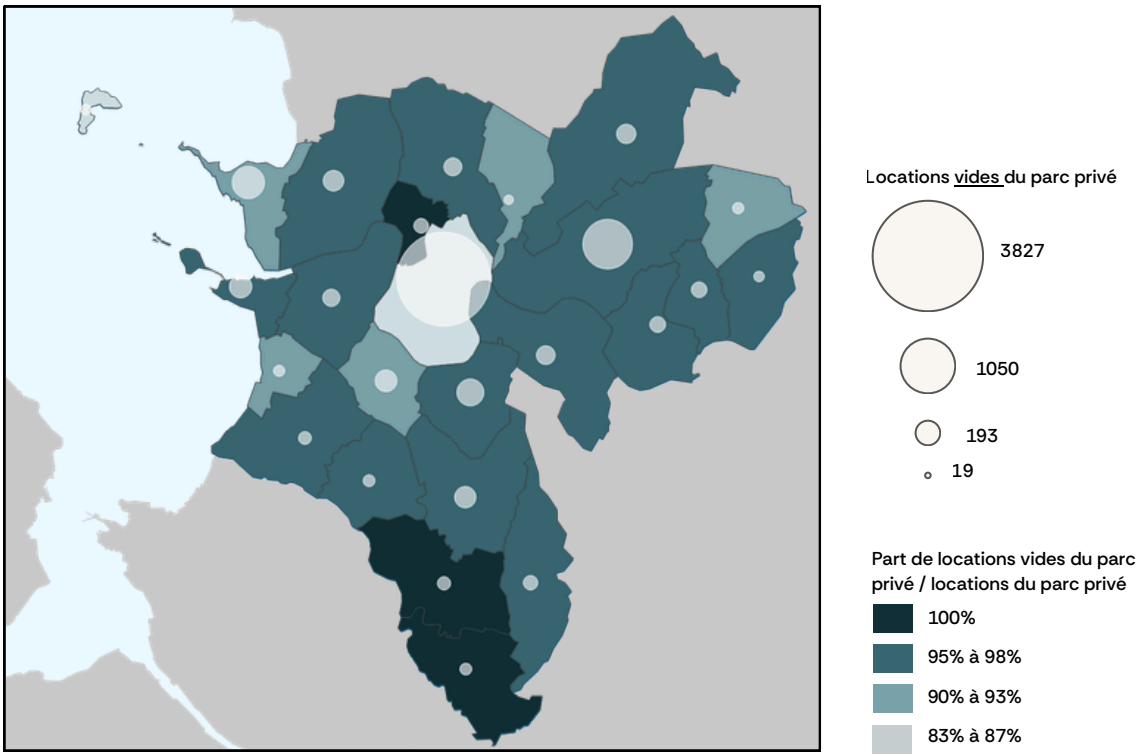
Époques de construction des locations vides du parc privé



Locations du parc privé et leur part parmi les résidences principales



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



Note de lecture

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 1454 locations vides louées à la date de l'enquête.

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

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.

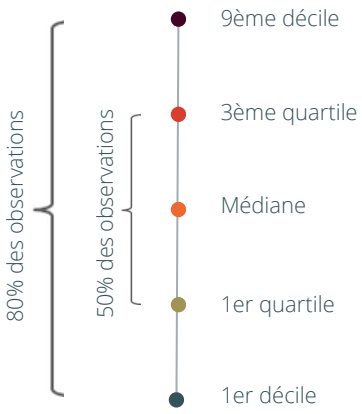
Loyers de marché : statistiques basées sur l'ensemble des locations louées actuellement, et dans lesquelles les locataires sont entrés depuis moins d'un an. C'est une bon indicateur du marché locatif actuel. Le comparer avec les autres niveaux de loyers permet de juger des tensions sur le marché.

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 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. Cet indicateur est présent dans les tableaux détaillés en fin de publication.

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.

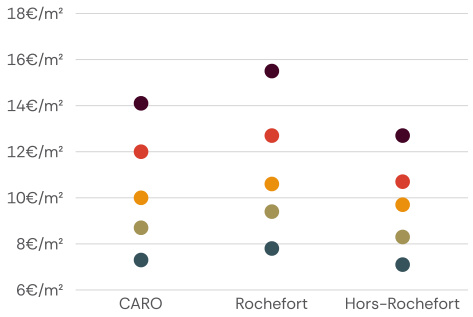
Résultats d'ensemble

Le loyer médian dans l'agglomération de Rochefort est de 10€/m². Dans la ville de Rochefort, le loyer médian s'élève à 10,6€/m². L'écart important entre le loyer de marché (emménagés récents) et le loyer de stock (ensemble des locataires) témoigne de la tension du marché locatif local : les nouveaux locataires paient un loyer supérieur aux locataires emménagés il y a plus longtemps.

640€
Loyer médian dans la CARO

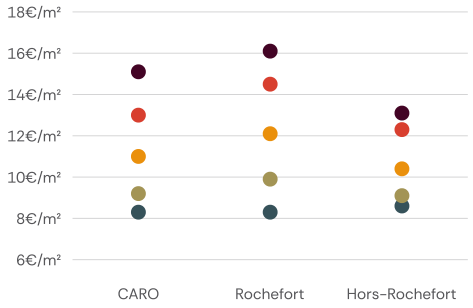
Loyers en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	8,7	10	12	640	68	1454
Rochefort	9,4	10,6	12,7	598	59	889
Hors-Rochefort	8,3	9,7	10,7	710	78	565



Loyers de marché en 2025

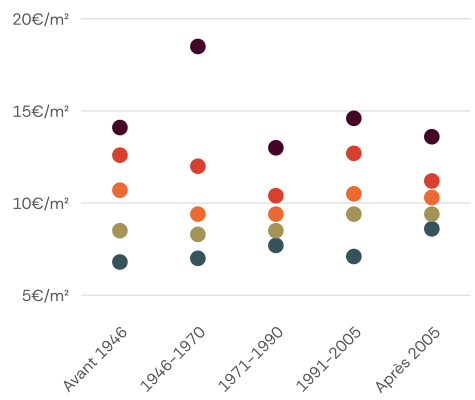
	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,2	11	13	710	69	380
Rochefort	9,9	12,1	14,5	683	61	235
Hors-Rochefort	9,1	10,4	12,3	758	78	145



Les loyers varient selon l'époque de construction du logement, laquelle implique souvent des différences de confort (ascenseur, balcon, parking…) et de performances énergétiques notamment. Les locations construites entre 1946 et 1990 sont généralement moins chères que les autres mais elles ont souvent des charges plus élevées. Les locations construites avant 1946 sont en moyenne plus petites (surface moyenne de 61m²). De manière générale, plus la surface d'un logement augmente, plus son loyer par mètre carré diminue, ce qui peut expliquer que les locations de cette époque ont les loyers/m² les plus élevés. Les locations construites après 2005 sont marquées par une plus grande homogénéité de loyer : l'écart entre loyer haut et loyer bas est moins grand qu'aux autres époques.

Loyers selon l'époque de construction en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
Avant 1946	8,5	10,7	12,6	580	61	680
1946-1970	8,3	9,4	12	630	70	137
1971-1990	8,5	9,4	10,4	700	77	96
1991-2005	9,4	10,5	12,7	600	64	145
Après 2005	9,4	10,3	11,2	738	72	396



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

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

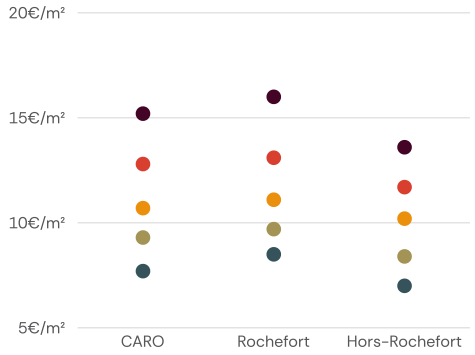
Loyers des appartements

Le loyer médian des appartements dans l'agglomération de Rochefort est de 10,7€/m². Dans la ville de Rochefort, le loyer médian s'élève à 11,1€/m². Là encore, on constate que les loyers de marché sont bien élevés que les loyers de stock témoignant de la tension du marché locatif local.

556€
Loyer médian des appartements

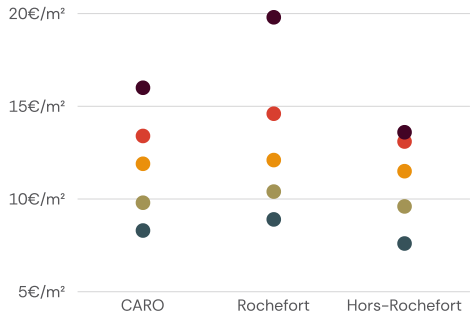
Loyers des appartements en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,3	10,7	12,8	556	55	998
Rochefort	9,7	11,1	13,1	556	52	731
Hors-Rochefort	8,4	10,2	11,7	570	62	267



Loyers de marché des appartements en 2025

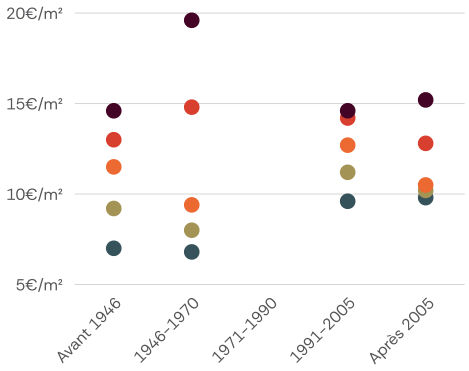
	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,8	11,9	13,4	586	54	271
Rochefort	10,4	12,1	14,6	606	52	205
Hors-Rochefort	9,6	11,5	13,1	550	57	66



Les loyers des appartements construits entre 1946 et 1970 sont les moins élevés, mais ils sont aussi marqué par une grande hétérogénéité par rapport aux appartements construits plus récemment.

Loyers des appartements selon l'époque de construction en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
Avant 1946	9,2	11,5	13	14,6	54	547
1946-1970	8	9,4	14,8	19,6	58	90
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	11,2	12,7	14,2	14,6	39	63
Après 2005	10,2	10,5	12,8	15,2	51	251



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

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

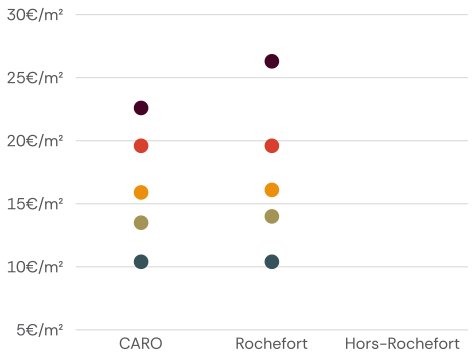
Loyers des appartements selon le nombre de pièces

Le loyer médian des appartements 1 pièce est de 15,9€/m² hors-charge. Il est à peine plus élevé dans la ville de Rochefort : la plupart des petits logements sont localisés dans la ville centre et influencent donc largement les résultats à l'échelle de l'agglomération.

425€
Loyer médian des appartements 1 pièce

Loyers des appartements 1 pièce en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	13,5	15,9	19,6	425	27	153
Rochefort	14	16,1	19,6	425	26	134
Hors-Rochefort	-	-	-	-	-	-

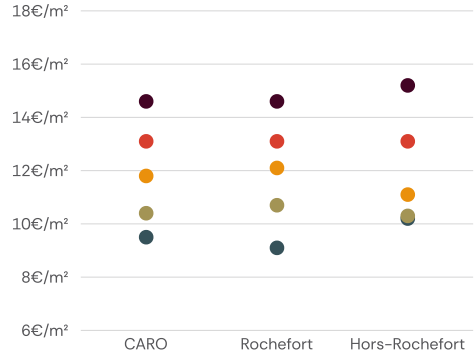


Les appartements 2 pièces se louent à 536€ pour 45m² en moyenne. Là encore l'écart est faible entre les loyers de l'ensemble de l'agglomération et les loyers de Rochefort uniquement. Les loyers apparaissent beaucoup plus homogènes que pour les studios.

536€
Loyer médian des appartements 2 pièces

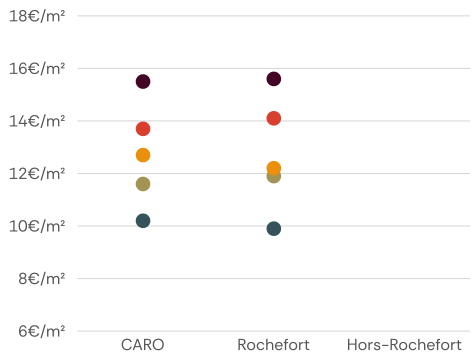
Loyers des appartements 2 pièces en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	10,4	11,8	13,1	536	45	421
Rochefort	10,7	12,1	13,1	535	45	304
Hors-Rochefort	10,3	11,1	13,1	538	47	117



Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	11,6	12,7	13,7	564	45	108
Rochefort	11,9	12,2	14,1	564	46	77
Hors-Rochefort	-	-	-	-	-	-



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

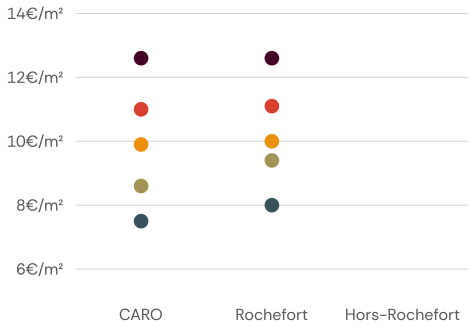
Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

Le loyer médian des appartements 3 pièces est de 9,9€/m² pour 63m² en moyenne. Les emménages récents paient un loyer plus élevé que les locataires plus anciens. A noter la grande homogénéité des loyers des T3 en particulier dans la ville de Rochefort.

619€
Loyer médian des appartements 3 pièces

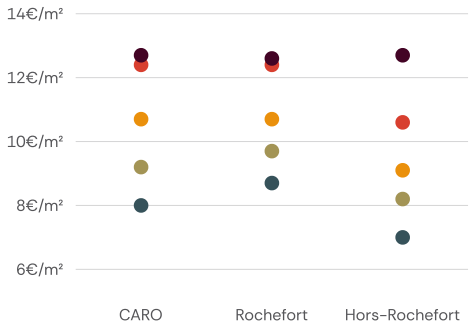
Loyers des appartements 3 pièces en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	8,6	9,9	11	619	64	333
Rochefort	9,4	10	11,1	620	63	234
Hors-Rochefort	-	-	-	-	-	-



Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,2	10,7	12,4	620	60	92
Rochefort	9,7	10,7	12,4	640	63	68
Hors-Rochefort	8,2	9,1	10,6	570	65	99

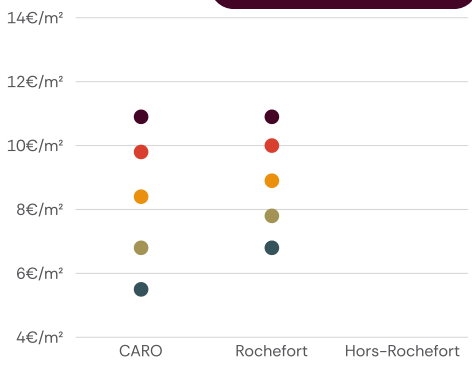


Les appartements 4 pièces et plus sont assez rares sur le marché de la location et donc plus difficiles à enquêter. Le loyer médian est de 8,4€/m² dans la CARO et de 8,9€/m² à Rochefort.

651€
Loyer médian des appartements 4 pièces et plus

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	6,8	8,4	9,8	651	84	91
Rochefort	7,8	8,9	10	649	79	59
Hors-Rochefort	-	-	-	-	-	-



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

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

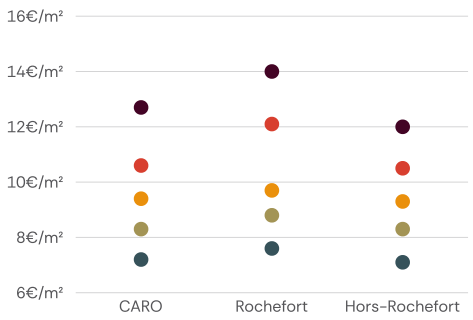
Loyers des maisons

Les maisons en location sont plus rares que les appartements, en particulier à Rochefort : analyser les loyers y est donc plus complexe. Le loyer médian est de 9,4€/m² dans la CARO et 9,7€/m² à Rochefort. A noter que les maisons rochefortaises sont plus petites (81m² en moyenne).

780€
Loyer médian des maisons

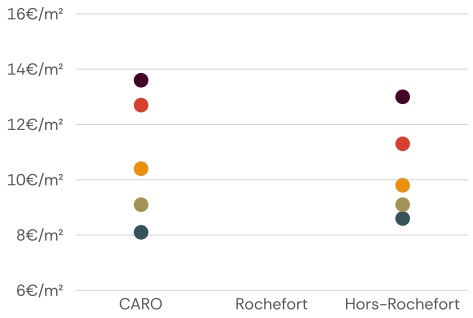
Loyers des maisons en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	8,3	9,4	10,6	780	85	456
Rochefort	8,8	9,7	12,1	807	81	158
Hors-Rochefort	8,3	9,3	10,5	780	85	298



Loyers de marché des maisons en 2025

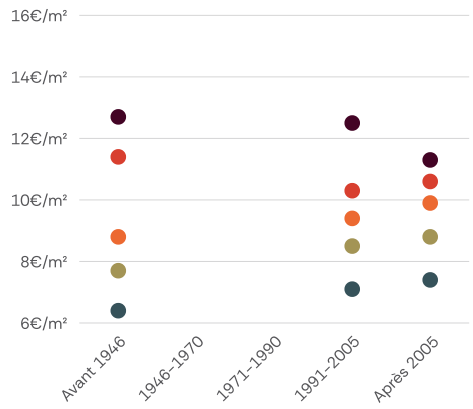
	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,1	10,4	12,7	820	81	109
Rochefort	-	-	-	-	-	-
Hors-Rochefort	9,1	9,8	11,3	820	86	79



Les maisons les plus récentes ont des loyers plus élevés, ce qui peut s'expliquer par le confort et les performances énergétiques, elles sont aussi généralement plus spacieuse. On notera aussi que les maisons plus récentes ont des loyers plus homogènes que les autres.

Loyers des maisons selon l'époque de construction en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
Avant 1946	7,7	8,8	11,4	700	81	133
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	8,5	9,4	10,3	820	86	82
Après 2005	8,8	9,9	10,6	850	88	145



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

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

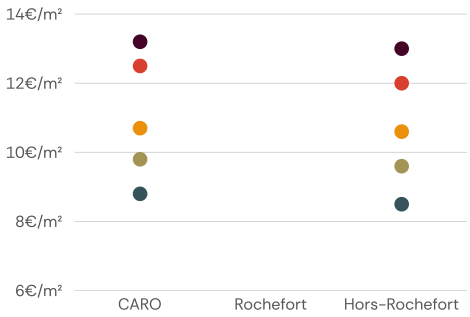
Loyers des maisons selon le nombre de pièces

Les maisons 3 pièces, c'est-à-dire comprenant 2 chambres, se louent à 710€ pour 68m² en moyenne. C'est un plus élevé que pour les appartements 3 pièces (619€) mais la surface est aussi plus élevée.

710€
Loyer médian des maisons 3 pièces

Loyers des maisons 3 pièces en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	9,8	10,7	12,5	710	68	140
Rochefort	-	-	-	-	-	-
Hors-Rochefort	9,6	10,6	12	710	69	96

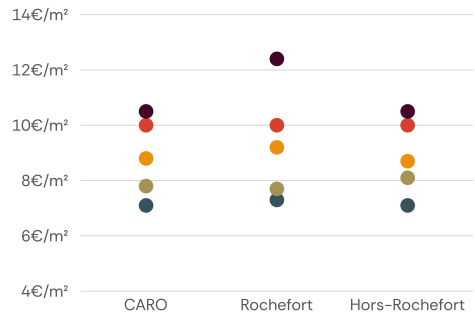


Les grandes maisons (4 pièces et plus) sont assez rares sur le marché de la location et plus souvent situées en dehors de Rochefort. Le loyer médian est de 8,8€/m² pour 94m² en moyenne. Les loyers des maisons 4 pièces et plus sont moins homogènes à Rochefort.

817€
Loyer médian des maisons 4 pièces et plus

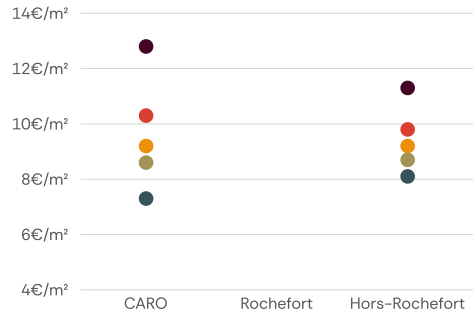
Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	7,8	8,8	10	817	94	283
Rochefort	7,7	9,2	10	839	97	94
Hors-Rochefort	8,1	8,7	10	808	93	189



Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2025

	1er quartile	Loyer médian en €/m²	3ème quartile	Loyer médian en €	Surface moyenne en m²	Enquêtes
CARO	8,6	9,2	10,3	900	97	71
Rochefort	-	-	-	-	-	-
Hors-Rochefort	8,7	9,2	9,8	900	99	52



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

Seuls les résultats basés sur au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document, ce qui peut expliquer la présence de lignes vides dans certains tableaux.

Et ailleurs ?

L'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers utilisent la même méthodologie garantissant la comparabilité des résultats.

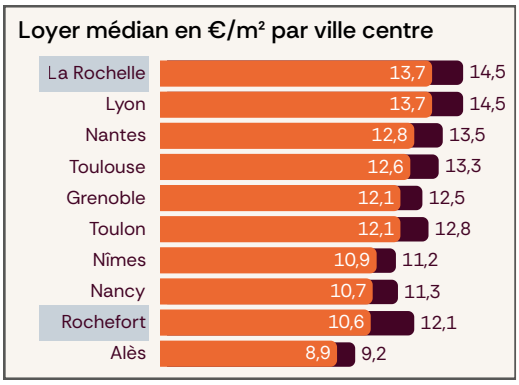
Les graphiques ci-contre présentent un comparatif du loyer médian en €/m² dans quelques territoires du réseau. Seuls sont présentés ici les observatoires dont les résultats pour l'année 2025 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport.

Davantage de résultats sont disponibles sur le site www.observatoires-des-loyers.org

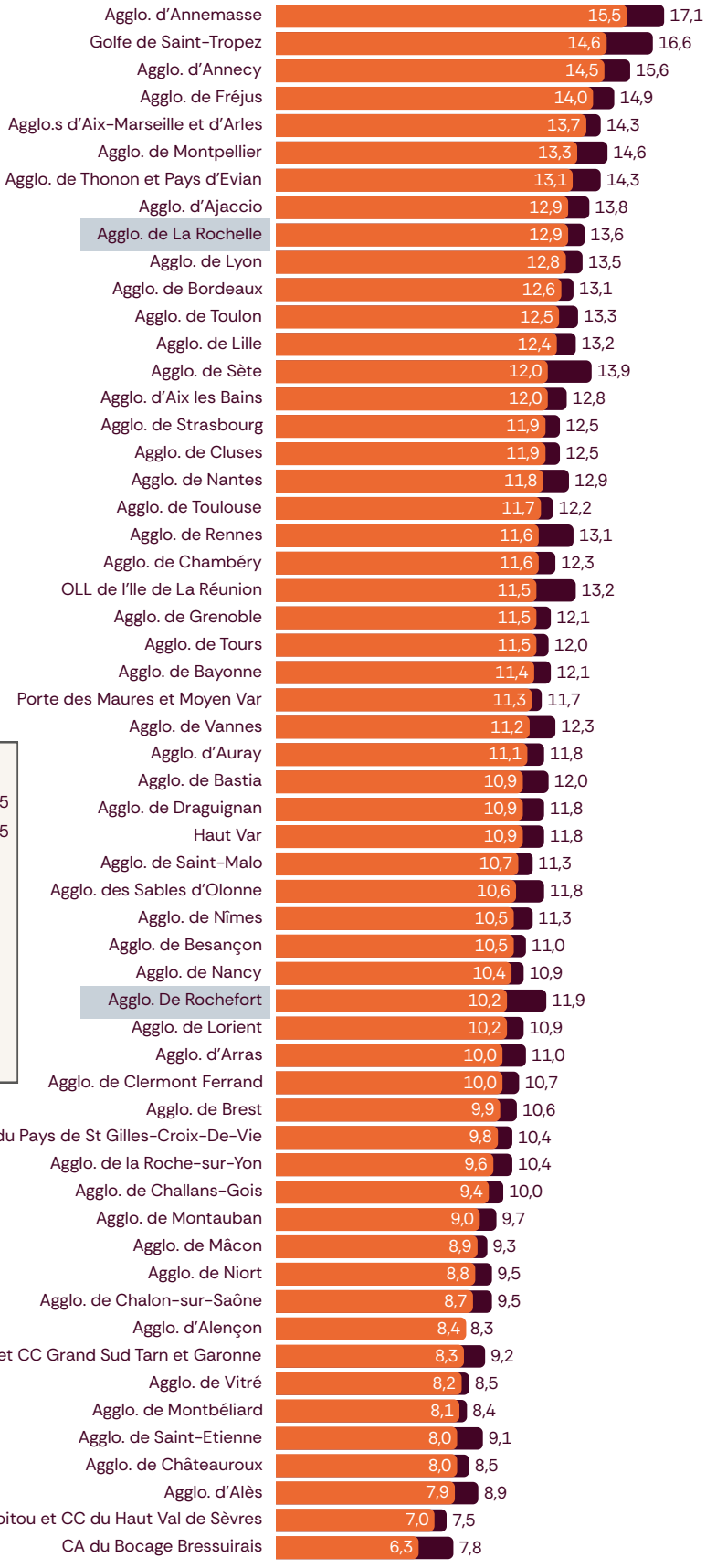
Loyer de stock

Loyer de marché

Loyer médian en €/m² par ville centre



Loyer médian en €/m² par agglomération



En savoir plus

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 1454 logements locatifs privés loués vides, dont 138 en gestion directe et 1316 en gestion déléguée à un professionnel. 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 la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan qui compte 25 communes.

Tableaux détaillés

Loyers d'ensemble

Loyers en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,3	8,7	10	12	14,1	472	550	640	780	900	68	1454	5
Rochefort	7,8	9,4	10,6	12,7	15,5	425	512	598	720	900	59	889	5
Hors-Rochefort	7,1	8,3	9,7	10,7	12,7	523	596	710	820	948	78	565	5

Loyers de marché en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	8,3	9,2	11	13	15,1	512	617	710	850	950	69	380	4
Rochefort	8,3	9,9	12,1	14,5	16,1	460	580	683	850	900	61	235	3
Hors-Rochefort	8,6	9,1	10,4	12,3	13,1	520	662	758	900	1073	78	145	4

Loyers des appartements en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,7	9,3	10,7	12,8	15,2	424	500	556	624	714	55	998	5
Rochefort	8,5	9,7	11,1	13,1	16	405	487	556	620	712	52	731	5
Hors-Rochefort	7	8,4	10,2	11,7	13,6	466	518	570	629	750	62	267	4

Loyers de marché des appartements

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	8,3	9,8	11,9	13,4	16	450	520	586	652	750	54	271	4
Rochefort	8,9	10,4	12,1	14,6	19,8	445	515	606	670	800	52	205	4
Hors-Rochefort	7,6	9,6	11,5	13,1	13,6	452	520	550	649	750	57	66	3

Loyers des maisons en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,2	8,3	9,4	10,6	12,7	600	700	780	864	985	85	456	5
Rochefort	7,6	8,8	9,7	12,1	14	560	700	807	905	950	81	158	3
Hors-Rochefort	7,1	8,3	9,3	10,5	12	600	700	780	850	1000	85	298	4

Loyers de marché des maisons

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	8,1	9,1	10,4	12,7	13,6	700	710	820	913	1057	81	109	3
Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hors-Rochefort	8,6	9,1	9,8	11,3	13	700	710	820	948	1100	86	79	2

Tableaux détaillés

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

Loyers des appartements 1 pièce en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	10,4	13,5	15,9	19,6	22,6	320	369	425	500	550	27	153	2
Rochefort	10,4	14	16,1	19,6	26,3	298	360	425	500	550	26	134	1
Hors-Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Loyers des appartements 2 pièces en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	9,5	10,4	11,8	13,1	14,6	440	481	536	577	629	45	421	4
Rochefort	9,1	10,7	12,1	13,1	14,6	420	480	535	577	600	45	304	4
Hors-Rochefort	10,2	10,3	11,1	13,1	15,2	455	485	538	583	682	47	117	2

Loyers des appartements 3 pièces en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,5	8,6	9,9	11	12,6	528	570	619	650	714	64	333	4
Rochefort	8	9,4	10	11,1	12,6	546	600	620	670	714	63	234	4
Hors-Rochefort	7	8,2	9,1	10,6	12,7	520	543	570	627	705	65	99	2

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	5,5	6,8	8,4	9,8	10,9	540	590	651	750	900	84	91	1
Rochefort	6,8	7,8	8,9	10	10,9	540	598	649	861	900	79	59	1
Hors-Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Loyers des maisons 3 pièces en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	8,8	9,8	10,7	12,5	13,2	608	700	710	807	850	68	140	3
Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hors-Rochefort	8,5	9,6	10,6	12	13	621	698	710	790	850	69	96	3

Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,1	7,8	8,8	10	10,5	630	746	817	923	1022	94	283	5
Rochefort	7,3	7,7	9,2	10	12,4	720	778	839	950	1027	97	94	1
Hors-Rochefort	7,1	8,1	8,7	10	10,5	600	739	808	908	1022	93	189	5

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

Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	10,2	11,6	12,7	13,7	15,5	439	500	564	630	725	45	108	4
Rochefort	9,9	11,9	12,2	14,1	15,6	430	487	564	670	725	46	77	4
Hors-Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	8	9,2	10,7	12,4	12,7	520	530	620	661	722	60	92	3
Rochefort	8,7	9,7	10,7	12,4	12,6	570	620	640	683	880	63	68	2
Hors-Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
CARO	7,3	8,6	9,2	10,3	12,8	778	805	900	950	1 100	97	71	1
Rochefort	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Hors-Rochefort	8,1	8,7	9,2	9,8	11,3	780	820	900	1073	1100	99	52	2

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

Loyers selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	6,8	8,5	10,7	12,6	14,1	450	519	580	682	787	61	680	4
1946-1970	7	8,3	9,4	12	18,5	500	550	630	768	950	70	137	4
1971-1990	7,7	8,5	9,4	10,4	13	560	620	700	770	900	77	96	4
1991-2005	7,1	9,4	10,5	12,7	14,6	355	480	600	820	889	64	145	3
Après 2005	8,6	9,4	10,3	11,2	13,6	485	556	738	864	978	72	396	5

Loyers des appartements selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	7	9,2	11,5	13	14,6	425	500	553	607	695	54	547	4
1946-1970	6,8	8	9,4	14,8	19,6	413	514	559	627	651	58	90	2
1971-1990	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1991-2005	9,6	11,2	12,7	14,2	14,6	250	398	480	555	574	39	63	1
Après 2005	9,8	10,2	10,5	12,8	15,2	452	485	550	638	705	51	251	3

Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	11,2	12,7	15,1	18	21,5	334	380	450	500	530	29	105	3
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Après 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	8,8	10,5	12,1	13,1	14	413	481	540	578	612	45	241	4
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Après 2005	10,2	10,3	11	13,3	15,2	452	485	549	570	682	46	135	2

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	7,6	8,6	9,9	11,5	12,6	520	549	620	682	781	64	173	4
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Après 2005	9,4	9,9	10	10,8	11,9	545	545	625	683	735	62	82	4

Loyers des maisons selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	6,4	7,7	8,8	11,4	12,7	549	650	700	790	866	81	133	3
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	7,1	8,5	9,4	10,3	12,5	600	750	820	848	889	86	82	2
Après 2005	7,4	8,8	9,9	10,6	11,3	700	796	850	948	1014	88	145	4

Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2025

	1er décile En €/m²	1er quartile En €/m²	Médiane En €/m²	3ème quartile En €/m²	9ème décile En €/m²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	5,8	6,9	7,8	8,7	9,9	660	689	780	830	985	102	56	2
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1991-2005	6,8	7,1	9,4	9,5	10,1	600	750	820	848	896	92	56	1
Après 2005	7,2	8,7	9,8	10,3	10,8	681	807	868	978	1022	93	112	3

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

ACP Saujon
Afedim Gestion
Agence du Pertuis
AGS immobilier
AJC immo
Alizes17
Century21 Rochefort
Century21 La Rochelle
Citya Immobilier La Rochelle
Foncia Charente-Maritime
France Agence 17
Habitat Conseil Saintes
Immotis
L'Adresse Rochefort
Lamy
Orpi Colbert
Oz immo
Square Habitat Rochefort
Square Habitat Charente-Maritime
Val-d'Aunis immobilier

adil
de la Charente-Maritime

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