

Mars 2016

Observatoire des loyers 2015

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



Le mot de la présidente | page 2

Introduction | page 3

Périmètre étudié | page 4

Données de cadrage | page 5

Niveaux de loyers | page 7

Niveaux de loyers et revenus | page 12

Méthodologie | page 13

ENQUÊTE SUR LES LOYERS DU PARC PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle

la
Charente
Maritime



LE MOT DE LA PRÉSIDENTE



DOMINIQUE RABELLE

Présidente de l'ADIL 17

Conseillère départementale en charge de l'habitat

C'est avec grand plaisir que je vous présente la première publication de l'observatoire des loyers de l'agglomération rochelaise.

L'observation des loyers nous a été confiée par le ministère du logement en 2014. Cette mission d'observation est inédite pour l'ADIL 17 qui se concentrait depuis sa création en 2007 aux conseils juridiques, financiers et fiscaux. Cette nouvelle activité a néanmoins été une réussite puisque les exigences fixées par le comité scientifique ont été atteintes. Cela nous permet d'envisager l'enquête 2016 de manière encore plus précise en multipliant les sources de données.

Dans un territoire attractif comme La Rochelle où le marché de l'immobilier est souvent qualifié de tendu, il est tout à fait pertinent de connaître de manière fiable les niveaux de loyer du parc privé afin de favoriser la transparence du marché locatif privé. Je suis ravie que notre territoire intègre le réseau des observatoires locaux des loyers et participe à la diversité des territoires observés. Cette étude est un formidable outil pour l'ensemble des acteurs du logement. Ces résultats alimenteront l'observatoire de l'habitat du Département, outil de cartographie interactive accessible à tous, mis en place dans le cadre du schéma départemental de l'habitat.

Je tiens à remercier sincèrement toutes les personnes ayant contribué à cette enquête, en particulier les agences immobilières Orpi Marino, Logeais, Turpin et Rivages, ainsi qu'Eurotim et Laforêt pour leur accueil et leur collaboration; le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes et enfin la Communauté d'agglomération de La Rochelle et les services de l'État pour leur précieux soutien.

En vous souhaitant une bonne lecture,
Dominique Rabelle

Orpi Cabinet Marino

4, rue chef de ville - 17000 La Rochelle

Orpi Cabinet Logeais

9, rue Gargoulleau - 17000 La Rochelle

Orpi Agence du marché

41bis, rue du marché - 17340 Châtelailon-Plage

Orpi Rivages Immobilier

2, bd du commandant Charcot - 17440 Aytré

Eurotim

40, rue de la désirée - 17 000 La Rochelle

Laforêt Immobilier

21, rue Saint-Yon - 17 000 La Rochelle



INTRODUCTION

POURQUOI UN OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS (OLL) ?

Grâce à des données statistiques de qualité, l'observatoire local des loyers est un outil précieux pour informer l'ensemble des acteurs du logement, professionnels et particuliers, propriétaires et locataires, habitants actuels et futurs du territoire. Il permettra à chacun de se situer par rapport au marché locatif. Il contribue également à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques à la fois au niveau local et au niveau national. Disposer de données fiables sur les loyers permettra d'agir sur leur niveaux à l'échelle nationale, à travers les dispositifs d'investissements locatifs (ou la taxe sur les logements vacants) par exemple. Au niveau local, les résultats pourront enrichir le Programme Local de l'Habitat et répondre de façon plus juste aux problématiques locales.

QUE DIT LA LOI ?

Article 17 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

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



UNE DÉMARCHÉ NATIONALE ORGANISÉE EN RÉSEAU

Dès 2013, un réseau expérimental réunissant 19 observatoires locaux des loyers (OLL) a été mis en place sous l'impulsion du Ministère en charge du Logement à partir du rapport produit par Sabine Baietto-Beysson et Bernard Vorms. D'autres territoires ont depuis rejoint le réseau. 2 687 000 logements du parc non meublé étaient ainsi couverts par un OLL en 2015. Ce réseau se développe puisque l'on comptera 23 observatoires locaux des loyers en 2016 portés par des ADIL ou des agences d'urbanisme.

Sous l'égide du Ministère en charge du Logement, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'agglomération Parisienne (OLAP) animent le réseau et apportent un appui technique aux observatoires locaux, ancrés au plus près des spécificités locales. Les membres du réseau se réunissent plusieurs fois par an pour partager leurs expériences, mutualiser certaines phases de l'observation afin d'être toujours plus efficace et fiable.

DES EXIGENCES DE QUALITÉ

Dans un souci de transparence et de qualité, le ministère a institué un comité scientifique, composé de cinq experts indépendants, reconnus pour leurs compétences en statistiques et en économie du logement, ils sont issus de formations et d'origine diverses afin d'assurer une multiplicité des points de vue. Le comité est garant de la rigueur et de la qualité des méthodes de collecte et de traitement des données. Grâce à une méthodologie uniformisée au niveau national, des données recueillies sous un format homogène et des traitements identiques, les niveaux de loyers sont comparables d'un observatoire à l'autre.

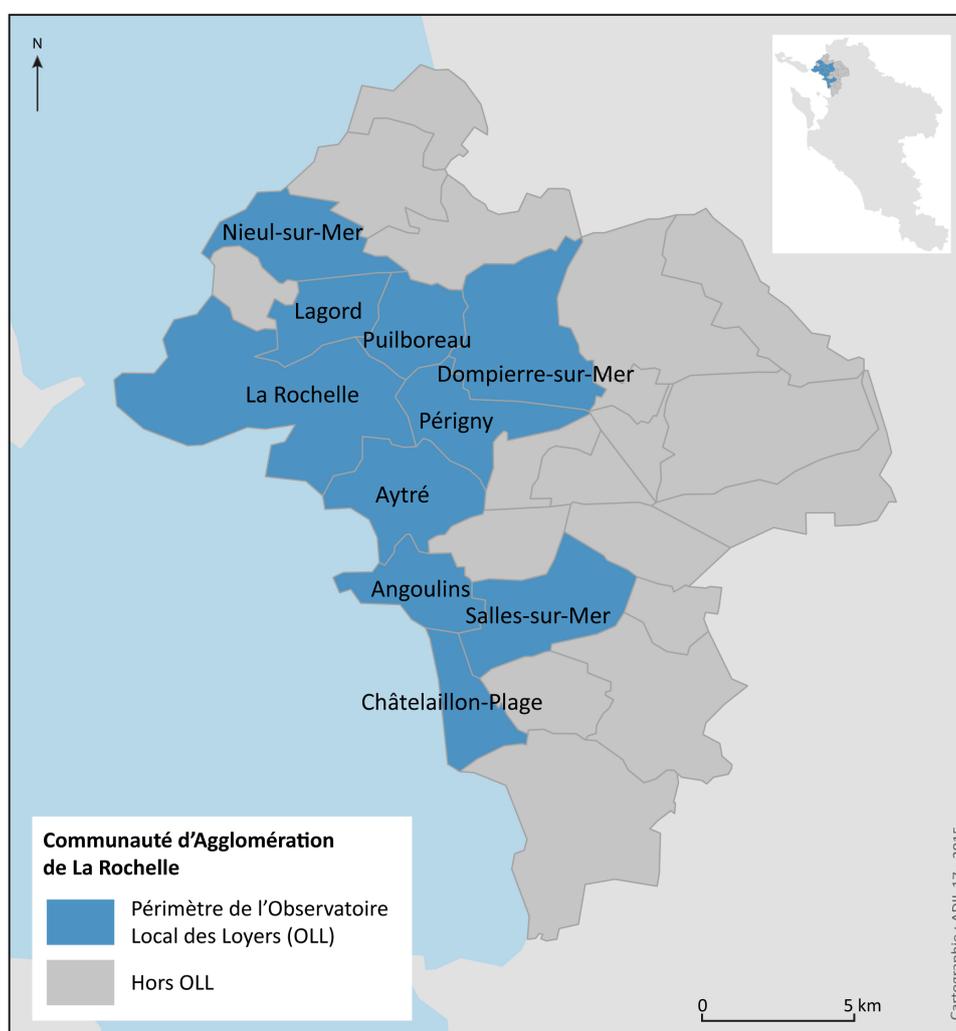
PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ : LA ZONE TENDUE

L'étude des niveaux de loyers porte sur la seule zone dites « tendue » de Charente-Maritime, c'est-à-dire les 10 communes soumises à la Taxe sur les Logements Vacants* : Angoulins, Aytré, Châtelaiillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle et Salles-sur-Mer. Elles font partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, composée au total de 28 communes.

Cette zone qualifiée de tendue compte 126 000 habitants dans 64 000 logements (résidences principales), dont un tiers appartient au parc locatif

privé. La principale commune, La Rochelle, compte près de 75 000 habitants, tandis que les autres communes en dénombrent entre 2 000 et 9 000.

Les niveaux de loyers communiqués ici concernent l'ensemble de ces 10 communes. Affiner le zonage pour obtenir des résultats à l'échelle de la commune ou du quartier par exemple serait contre-productif en raison de la taille du parc et des exigences de représentativité et de fiabilité des données.



Carte 1 : Périmètre de l'observatoire local des loyers

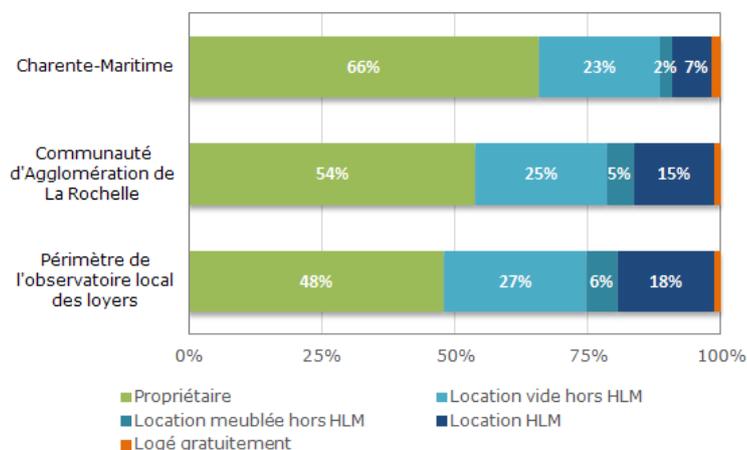
* « La taxe sur les logements vacants (TLV) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Elle vise les agglomérations où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Cette taxe est perçue au profit de l'Agence Nationale de l'Habitat » (www.impots.gouv.fr).

628 733 RÉSIDENTS PRINCIPAUX EN CHARENTE-MARITIME EN 2012

En 2012, la Charente-Maritime comptait 409 655 logements dont 290 445 résidences principales (71 % de résidences principales, 22% de résidences secondaires et 7% de logements vacants).

Le département compte une majorité de propriétaires occupants (66%) mais la répartition est variable selon les territoires.

La zone tendue concentre 29% du parc locatif privé du département. Le reste de la Communauté d'agglomération est davantage constitué de propriétaires.



Graphique 1 : Statut d'occupation des résidences principales en 2012

Source : INSEE - RP 2012

64% DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SONT SITUÉS À LA ROCHELLE

Selon les données issues du recensement de la population effectué par l'INSEE (2012), la communauté d'agglomération de La Rochelle compte près de 23 500 logements locatifs privés (soit 39 550 locataires) : 72% sont situés dans la zone tendue, étudiée par l'OLL et 64% dans la seule commune de La Rochelle.

Dans la CDA, 68% des locations sont des appartements, mais ceux-ci sont majoritaires

dans deux communes uniquement : Aytré (64%) et La Rochelle (85%).

À noter que la part de locatifs meublés est importante sur le territoire : on en comptait près de 3800 en 2012, soit 18% des logements locatifs du périmètre OLL (contre 9% pour l'ensemble du département). Ces logements occupent souvent une double fonction dans l'année : logements étudiants et hébergements touristiques.

	Nombre de locatifs privés (vide et meublé)	Part par rapport à la CDA	Dont maisons	Dont maisons (%)
Périmètre de l'observatoire	20 952	89%	4819	23%
Commune de la Rochelle	15 105	64%	1964	13%
CDA	23 449	100%	7038	30%

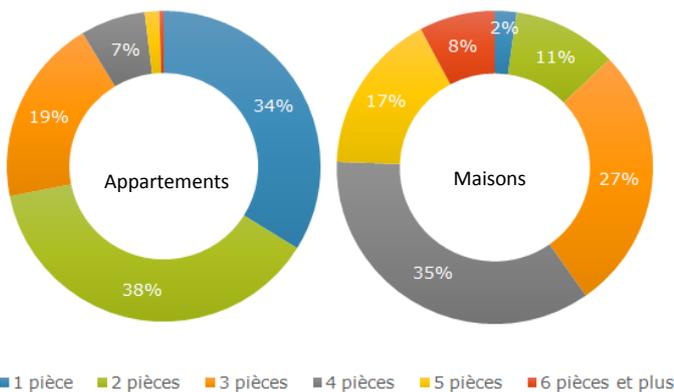
Tableau 1 : Répartition du parc locatif privé dans l'agglomération rochelaise

Source : INSEE—RP 2012.

DONNÉES DE CADRAGE

UN PARC LOCATIF PRIVÉ COMPLÉMENTAIRE DU PARC SOCIAL

Le parc locatif privé est essentiellement constitué de petits logements : 78% des appartements de la zone tendue sont constitués d'une ou deux pièces. Cette structure du parc locatif privé se révèle complémentaire du parc locatif social constitué à 69% de 3 et 4 pièces sur cette même zone (sources : RPLS, DREAL).

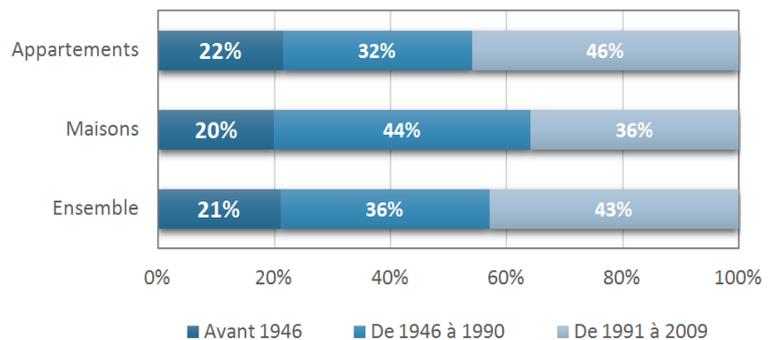


Graphique 2 : Typologie des locations du parc privé du périmètre OLL
Source : INSEE - RP 2012

Les créations de studios et 2 pièces ont été nombreuses dans les années 1990, sous l'effet de deux phénomènes : d'une part les politiques de défiscalisation et d'autre part la création de l'université. Deux décennies plus tard, 12 000 étudiants vivent à La Rochelle et leur part augmente chaque année. La demande en petits logements reste donc forte, y compris en logements meublés.

DES LOGEMENTS RÉCENTS

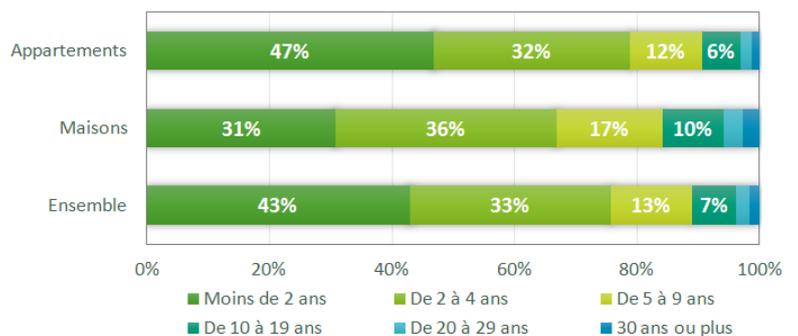
Les locations du parc privé sont relativement récentes en particulier les appartements puisque 46% d'entre eux ont été construits depuis 1991. Comme expliqué précédemment, les constructions ont été nombreuses dans les années 1990, en particulier dans le quartier des Minimes à La Rochelle.



Graphique 3 : Périodes de construction du parc locatif privé du périmètre OLL
Source : INSEE - RP 2012.

LES 3/4 DES LOCATAIRES ONT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS

La mobilité des locataires est importante dans la zone étudiée. Les locataires de maisons sont plus stables, ils y restent plus longtemps que dans les appartements. 33% des locataires occupant des maisons y vivent depuis plus de 5 ans, contre 21% pour les appartements.



Graphique 4 : Ancienneté d'emménagement dans le parc locatif privé du périmètre OLL
Source : INSEE - RP 2012.

LES NIVEAUX DE LOYERS

Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant (cf. encadré méthodologique en page 13). Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document. Certains résultats publiés sont néanmoins à considérer avec prudence, en raison de difficultés à constituer un échantillon représentatif dans certains cas.

Ces résultats portent sur les loyers hors charge au 1er janvier 2015 des logements vides du parc privé – à l'exception des logements HLM et des Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – qu'ils soient gérés par des bailleurs institutionnels, des administrateurs ou encore des propriétaires bailleurs.

DES NIVEAUX DE LOYERS PLUS ÉLEVÉS DANS L'HABITAT COLLECTIF

Au 1er janvier 2015, le loyer médian des logements du parc locatif privé atteint 11€60 du mètre carré sur l'ensemble de la zone observée. En d'autres termes, 50% des logements ont un loyer au mètre carré inférieur à 11€60 et 50% ont un loyer supérieur à ce montant. De nombreuses caractéristiques peuvent influencer le loyer d'un logement, en particulier le nombre de pièces, le type d'habitat, l'époque de construction et l'ancienneté d'emménagement. L'effet de ces différents éléments sera détaillé dans les pages suivantes.

On peut noter que le loyer médian des appartements est plus élevé de 2 euros par rapport aux maisons. Cela peut s'expliquer par la taille des maisons. En règle générale, les loyers au m² diminuent avec l'augmentation de la surface (cf. page suivante) et les maisons ont rarement de petites surfaces, par conséquent le loyer moyen des maisons est moins élevé que les appartements.

De même, la dispersion des loyers est moins importante pour les maisons (environ 2 euros entre le 1er et le 3ème quartile) que pour les appartements (4 euros) car ces derniers ont un éventail de surfaces habitables plus large.

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen m ²	10,9 €	9,7 €	11,7 €
Surface habitable moyenne	57m ²	81m ²	48m ²
1er quartile	10 €	9,1 €	10,6 €
Loyer médian	11,6 €	10,1 €	12,4 €
3ème quartile	14 €	11,2 €	14,8 €
Nombre d'enquêtes	1414	240	1174

Tableau 2 : Loyers moyens et médians selon le type de parc

Source: Observatoire des loyers de La Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP

Définitions

1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

Nous privilégions l'utilisation de la médiane à la moyenne : la médiane est moins influencée par les valeurs extrêmes.

LES NIVEAUX DE LOYERS

PLUS LE LOGEMENT EST PETIT, PLUS LE LOYER EST ÉLEVÉ

Les loyers diminuent avec l'augmentation du nombre de pièces et la surface, ce mécanisme s'explique notamment par les coûts d'équipement (cuisine, salle de bain, toilette..) indépendants de la taille du logement, ces coûts sont présents quelle que soit la taille du logement.

D'après un agent immobilier, il existe pour les plus grands logements un loyer « plafond », au dessus duquel les locataires n'accepteront pas de louer. Il existe donc un seuil à partir duquel les loyers se tassent.

Le décompte des pièces

Ne sont comptées que les pièces « sèches » : séjour, salon, chambre, bureau. On ne compte pas les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage...). Toutefois, les grandes cuisines faisant office de pièce de vie (au moins 12m²) peuvent constituer une pièce à part entière, ainsi que les mezzanines (hauteur supérieure à 1m80).

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
Maisons & appartements					
Loyer moyen au m ²	15€	12,5€	10,3€	9,2€	10,9€
Surface habitable moyenne	27m ²	43m ²	66m ²	96m ²	57m ²
1er quartile	13,5€	11,2€	9,1€	8,6€	10€
Loyer médian	15,2€	12,6€	10,6€	9,7€	11,6€
3ème quartile	17,2€	14,3€	11,5€	10,5€	14€
Nombre d'enquêtes	294	556	366	198	1414
Appartements					
Loyer moyen au m ²	15,1€	12,5€	10,3€	9,7€	11,7€
Surface habitable moyenne	27m ²	42m ²	65m ²	85m ²	48m ²
Nombre d'enquêtes	291	535	294	54	1174
Maisons					
Loyer moyen au m ²	ns	ns	10,3€	8,9€	9,7€
Surface habitable moyenne	ns	ns	70m ²	103m ²	81m ²
Nombre d'enquêtes	3	21	72	144	240

Tableau 3 : Loyer moyen selon le nombre de pièces

ns: non significatif, moins de 50 enquêtes

Source : Observatoire des loyers de la Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP

L'Indice de Référence des Loyers (IRL)

Pour protéger les locataires contre les hausses importantes de loyer d'une année sur l'autre, les réévaluations de loyers en cours de bail sont limitées par l'IRL. Publié chaque trimestre par l'INSEE, l'IRL se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il concerne les baux d'habitation, contenant une clause de révision annuelle du loyer, pour les locations vides ou meublées. La révision du loyer ne peut pas être supérieure à la variation de l'indice sur un an.

LES NIVEAUX DE LOYERS

LES NIVEAUX DE LOYERS DES LOGEMENTS TRÈS ANCIENS PRESQUE AU NIVEAU DES LOGEMENTS TRÈS RÉCENTS

L'époque de construction du logement peut influencer les niveaux de loyer car elle reflète la qualité du bâti et le niveau de confort (isolation par exemple). Les locations dans le parc ancien n'apparaissent pas dévalorisées par rapport aux constructions récentes. Les loyers de logements construits après 2005 ne sont pas significativement supérieurs aux logements construits avant 1946. Ces logements sont en grande majorité situés dans le centre-ville de La Rochelle, apprécié pour son cadre de vie, ce qui peut expliquer ce niveau de loyer. Les logements construits entre 1946 et 1990 sont les moins chers et plus grands.

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Maisons & appartements					
Loyer moyen au m ²	11,2€	9,9€	9,9€	11,4€	11,5€
Surface habitable	54m ²	63m ²	66m ²	52m ²	56m ²
1 ^{er} quartile	10,3€	9,5€	9,2€	10,5€	10,6€
Loyer médian	11,9€	10,3€	10,6€	12,1€	12€
3 ^{ème} quartile	14,2€	11,9€	12,8€	15,2€	13,9€
Nombre d'enquêtes	228	111	105	464	506

Tableau 4 : Loyer moyen selon l'époque de construction du logement

Source : Observatoire des loyers de La Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP

LE LOYER SELON LA DATE D'EMMÉNAGEMENT : INDICATEUR DE LA TENSION DU MARCHÉ

Le loyer varie peu selon l'ancienneté du locataire. Ainsi, tous biens confondus le loyer d'un nouvel emménagé ne sera que très légèrement supérieur (0,3€/m² en moyenne) à celui d'un locataire entré il y a 5 ans. Les niveaux de loyer des nouveaux emménagés est similaire à celui de locataires emménagés depuis plus longtemps. Cette relative stabilisation indique que la tension sur le marché locatif rochelais n'est pas aussi importante qu'annoncé parfois. Il faudrait également connaître les loyers de marché pour une meilleure appréhension de la tension immobilière.

	2014	2012-2013	2009-2011	Avant 2009
Maisons & appartements				
Loyer moyen au m ²	11€	11€	10,8€	10,7€
Surface habitable moyenne	56m ²	57m ²	57m ²	57m ²
1 ^{er} quartile	10,3€	9,9€	10€	9,6€
Loyer médian	11,6€	11,2€	11,6€	11,6€
3 ^{ème} quartile	14,3€	13,8€	13,9€	12,9€
Nombre d'enquêtes	689	412	175	138

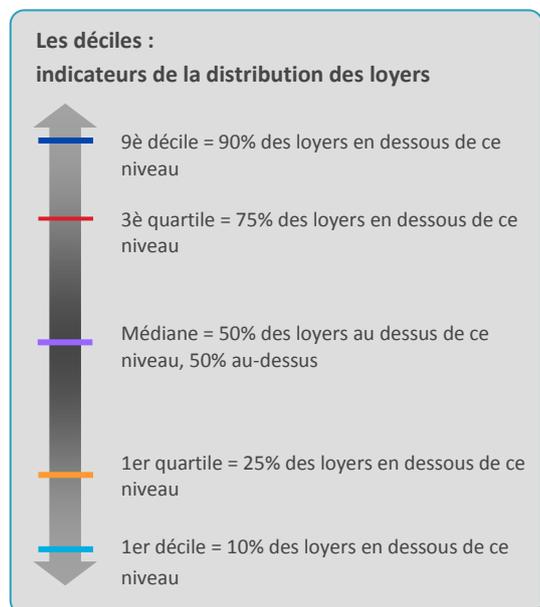
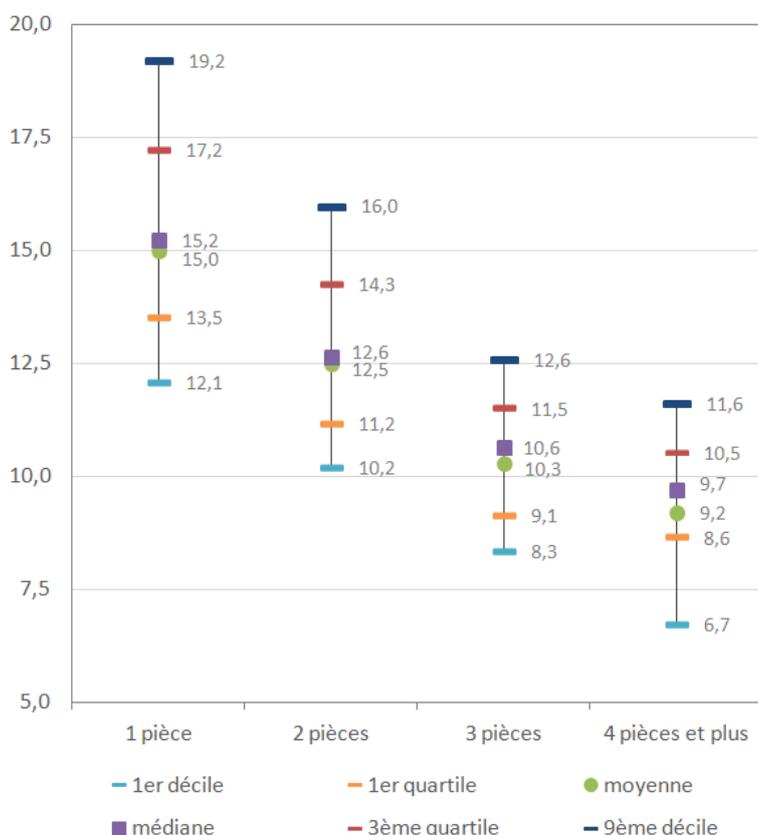
Tableau 5 : Loyer moyen selon l'ancienneté d'emménagement

Source : Observatoire des loyers de La Rochelle | ADIL 17 | Traitement OLAP

LES NIVEAUX DE LOYERS

DISPERSION DES LOYERS

Les caractéristiques des logements déterminent le niveau des loyers, en particulier, on l'a vu, le nombre de pièces et la surface, ainsi que d'autres éléments tels que la situation ou le confort par exemple. Il existe ainsi une diversité de logements avec des loyers plus ou moins proches de la médiane. Les loyers bas tirent la moyenne vers le bas et la positionne en dessous de la médiane. Une moyenne proche de la médiane signifie que la distribution est quasi symétrique. On constate dans le graphique ci-dessous une plus forte dispersion des loyers pour les petits logements, signe d'une faible homogénéité et de prestations très différentes d'un logement à l'autre.



Graphique 5 : Dispersion des loyers au m² du parc privé, par nombre de pièces

Source : Observatoire des loyers de La Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP

Note de lecture : 50% des locations d'une seule pièce ont un loyer compris entre 13,5 et 17,2€/m².

LE REGARD DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SUR LE MARCHÉ LOCAL

A plusieurs reprises, les agents immobiliers relativisent le caractère « tendu » attribué parfois au marché rochelais : même si les niveaux de loyers sont élevés, l'offre locative semble suffisante pour faire face à la demande.

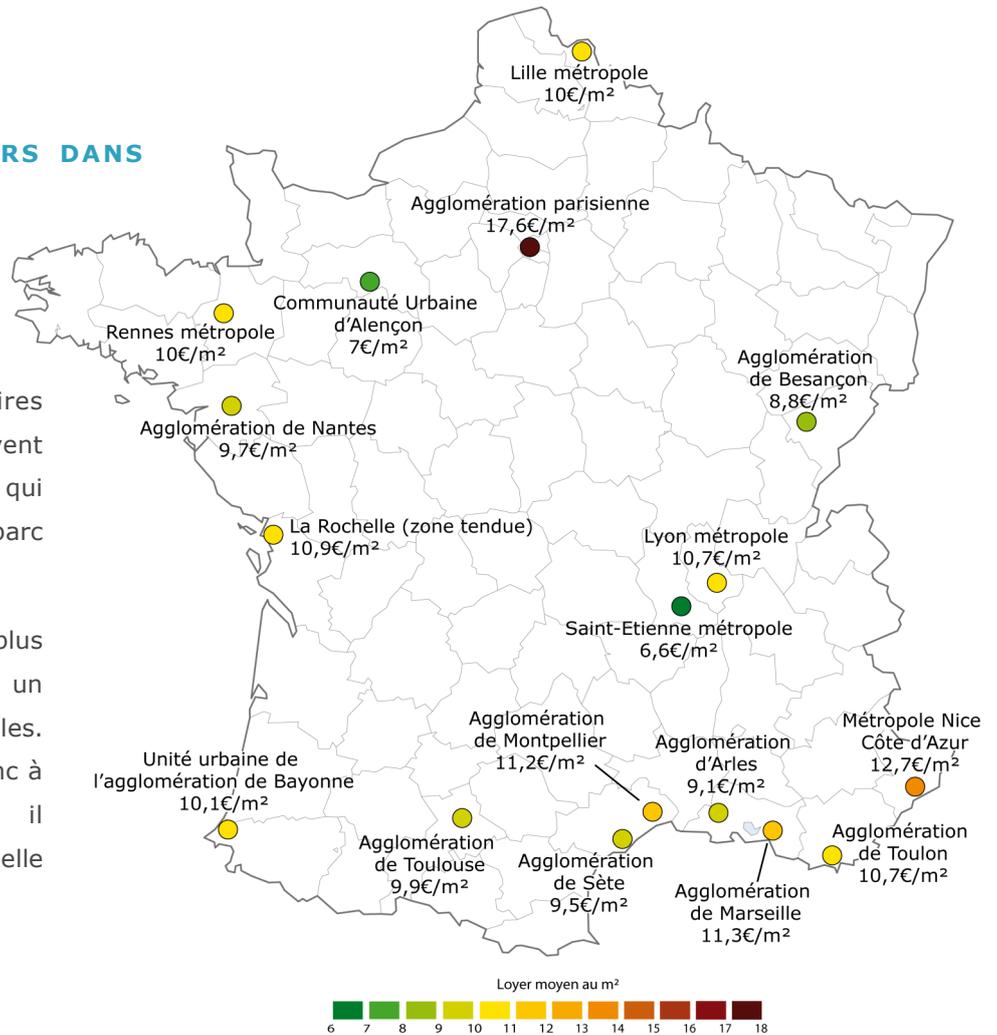
Par ailleurs, les professionnels s'inquiètent d'un possible délaissement du marché locatif privé au profit de locations saisonnières via des plateformes telles qu'Air Bnb. Ce phénomène est déjà perceptible dans certains territoires touristiques comme Paris ou le pays Basque, où trouver des locations à l'année devient de plus en plus difficile. Les professionnels pensent que ce phénomène pourrait toucher La Rochelle.

LES NIVEAUX DE LOYERS

LES NIVEAUX DE LOYERS DANS D'AUTRES TERRITOIRES

Une vingtaine de territoires partout en France observent actuellement les loyers, ce qui représente plus de 30% du parc locatif privé.

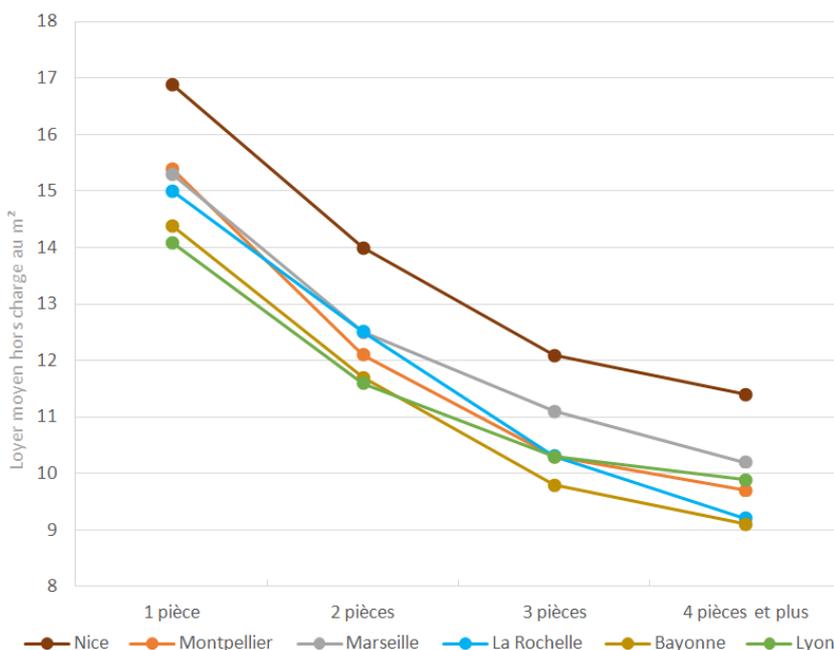
Les territoires étudiés sont plus ou moins étendus, avec un nombre de zones assez variables. Les résultats des OLL sont donc à comparer avec prudence, il convient d'être attentif à l'échelle d'observation.



Carte 2 : Loyer moyen au m² des locations vides par agglomération

Loyer hors charge des locations vides du parc privé au 1er janvier 2014, les résultats 2015 n'ayant pas été publiés sauf La Rochelle.

Source : Observatoire des loyers de La Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP



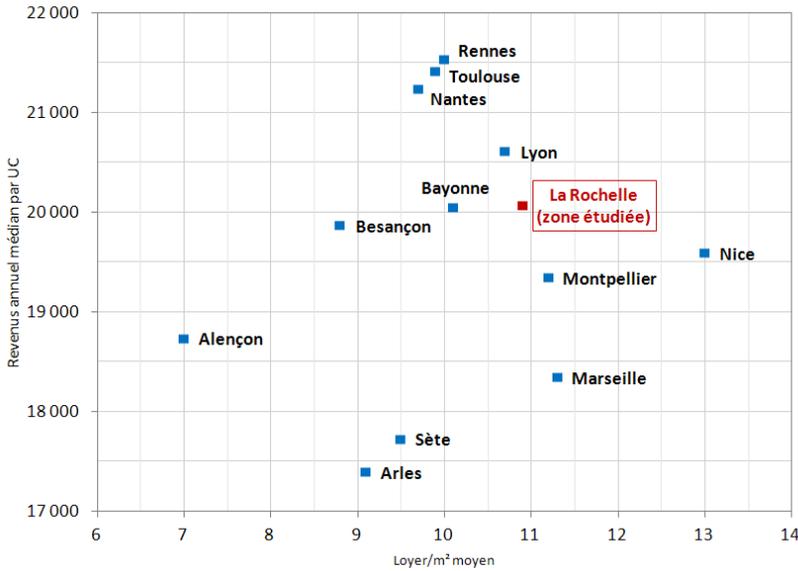
Le graphique n°6 représente la baisse des loyers au m² en fonction du nombre de pièces. On remarque que pour notre territoire la diminution est particulièrement importante entre le 2 pièces et le 3 pièces et entre le 3 pièces et le 4 pièces.

Graphique 6 : Diminution du loyer au m² en fonction du nombre de pièces dans plusieurs agglomérations

Source : Observatoire des loyers de La Rochelle 2015 | ADIL 17 | Traitement OLAP

NIVEAUX DE LOYERS ET REVENUS

Niveaux de loyers du parc privé et revenus des ménages dans plusieurs agglomérations françaises



Unité de consommation (UC) :

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). [...] L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. (Source : INSEE)

Graphique 7 : Niveaux de loyers du parc privé et revenus des ménages de plusieurs agglomérations françaises
Moyenne des loyers hors charge des logements vides du parc privé au 1er janvier 2014, sauf La Rochelle : 2015. Sources : OLAP, ADIL, Agences d'urbanismes. | Médiane des revenus annuels par unité de consommation* en 2012 pour les communautés d'agglomération ou urbaine (sauf La Rochelle : zone tendue). Sources : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, fichier localisé social et fiscal.

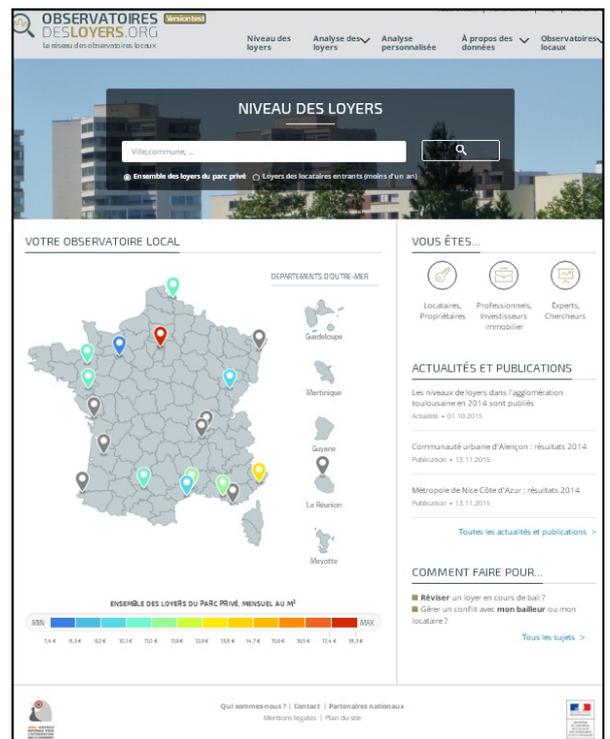
Le graphique ci-dessous met en relation niveaux de loyers et revenus des ménages dans plusieurs agglomérations françaises possédant un observatoire local des loyers. Le taux d'effort des locataires rochelais apparaît donc comme relativement élevé au regard de la taille de l'agglomération. On peut penser que certains ménages modestes connaissent des difficultés pour se loger dans de bonnes conditions sur ce secteur. La tension d'un marché immobilier s'apprécie aussi au regard du taux d'effort éprouvé par les habitants.

LE SITE INTERNET DU RÉSEAU DES OLL

A l'initiative des animateurs et des membres du réseau, un site Internet présentant les travaux des observatoires locaux des loyers est né à l'automne 2015.

A destination du grand public et des professionnels, cet outil permet de connaître et comparer les niveaux de loyers dans toute la France. Par ailleurs, la méthodologie y est explicitée et chacun des observatoires est présenté : structure porteuse, partenaires, périmètre étudié, coordonnées des référents...

Découvrez-le sur : www.observatoires-des-loyers.org



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.

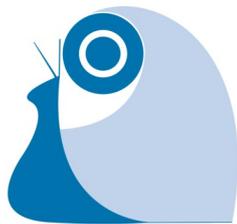
Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'observatoire les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2013 par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement (ANIL). L'Olap 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 (1039 en gestion déléguée + 311 en gestion directe), en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée.

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 1414 logements locatifs privés loués vides, dont 204 en gestion directe et 1210 en gestion déléguée à un professionnel. Seuls les résultats établis à partir d'au moins 50 enquêtes sont présentés dans ce document.

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



**ADIL 17 / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
DE LA CHARENTE-MARITIME**

49, avenue Aristide Briand
17 000 La Rochelle
05 46 34 41 36
contact@adil17.org
www.adil17.org

La mission de l'ADIL consiste à offrir au public en un seul lieu, une information neutre et complète sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement, notamment les prêts et aides pour acquérir ou faire des travaux, les droits et obligations des propriétaires et des locataires, les conditions d'accès au logement.

L'ADIL est une association agréée par le ministère du logement, après avis de l'ANIL.

Sources :

- Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, adopté le 19 décembre 2008 et modifié le 27 janvier 2011, disponible sur www.agglo-larochelle.fr.
- www.geoplateforme17.fr
- www.insee.fr

Crédits photos page de couverture : Frédéric Le Lan, Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Directeur de publication : Florence Susigan
Rédaction, conception et réalisation : Adélia Guiet.
Impression : Rex Rotary, 2016.