

Observatoire des loyers de La Rochelle

Résultats 2022

TABLER 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
- 18** Méthodologie
- 19** Tableaux détaillés

Le mot de la présidente

La publication des résultats de l'Observatoire Local des Loyers de La Rochelle est un rendez-vous annuel attendu des acteurs du logement et du grand public.

Réalisé à partir d'un échantillon de 3 155 enquêtes selon une méthodologie communes au réseau des Observatoires Locaux des Loyers, il permet de disposer de données fiables.

La tension du marché se fait sentir d'année en année avec une demande toujours plus forte que l'offre, malgré les nombreux programmes de constructions.

En 2022, le loyer médian hors-charges est de 12,1 €/m², contre 11,6 €/m² en 2021.

La différence entre loyers de stock (ensemble des locataires) et de marché (emménagés récents) est importante, ce qui traduit la tension du marché locatif local. La tension semble particulièrement forte sur les grands logements (appartements ou maisons de 4 pièces et plus). De plus, l'écart entre les loyers de la zone 1 (La Rochelle centre) et les loyers du reste du territoire s'accroît.

Les administrateurs de biens qui participent à l'observatoire témoignent d'ailleurs de la forte tension du marché locatif actuel. Un logement à louer trouve preneur quelques heures après la parution de l'annonce.

Le manque de logements s'explique par différents phénomènes comme l'attractivité du territoire, la concurrence avec la location meublée saisonnière plus rentable, mais aussi par le coût des logements à l'achat. Les jeunes ménages éprouvent des difficultés à accéder à la propriété, ils restent locataires alors que d'autres attendent que des logements se libèrent.

L'ADIL17 a enregistré une forte augmentation des questions liées à l'augmentation du loyer (+121 %). L'indice de référence des loyers a suivi l'inflation avec une variation de +3,6% à la mi-juillet 2022. Un "bouclier loyer" est venu limiter cette hausse à 3,5% jusqu'au 1er trimestre 2024, ce qui reste relativement élevé.

Rappelons qu'en zone tendue, sauf exceptions, le montant du loyer de relocation doit être identique à celui du précédent locataire.

Enfin, le classement en zone A de La Rochelle, Aytré et Châtelailon-Plage en octobre 2023 illustre cette tension.

Je remercie les professionnels qui contribuent chaque année et les particuliers. Je remercie aussi l'État, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social pour leur soutien.

Dominique RABELLE
Présidente

Le réseau des OLL

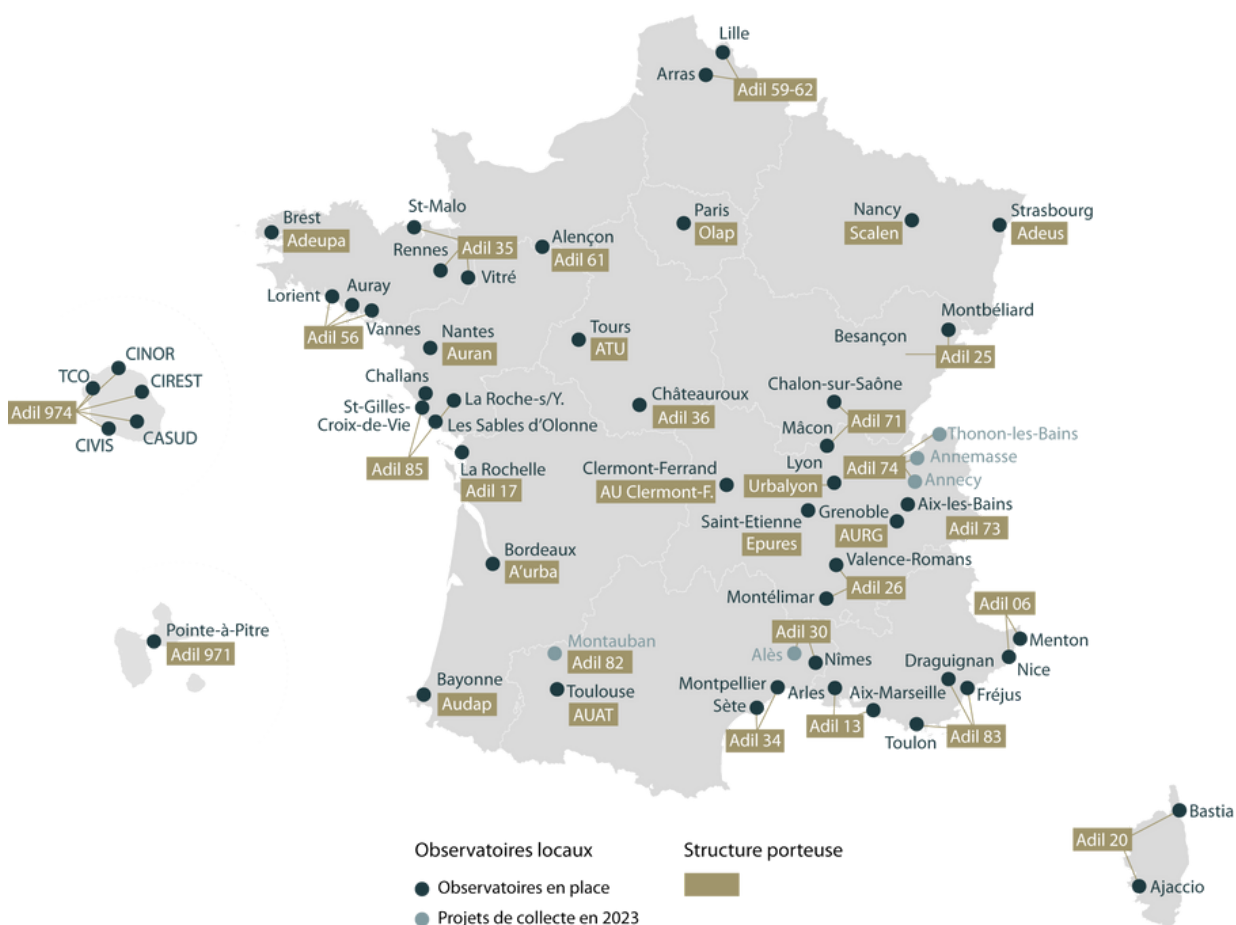
Le réseau des observatoires locaux des loyers a été créé 2013 sous l'impulsion du ministère en charge du logement. L'ADIL17 a rejoint le réseau en 2015. Réunissant 19 observatoires à l'origine, le réseau compte aujourd'hui 34 observatoires. Les loyers de plus de 50 agglomérations sont étudiés. Plus de 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

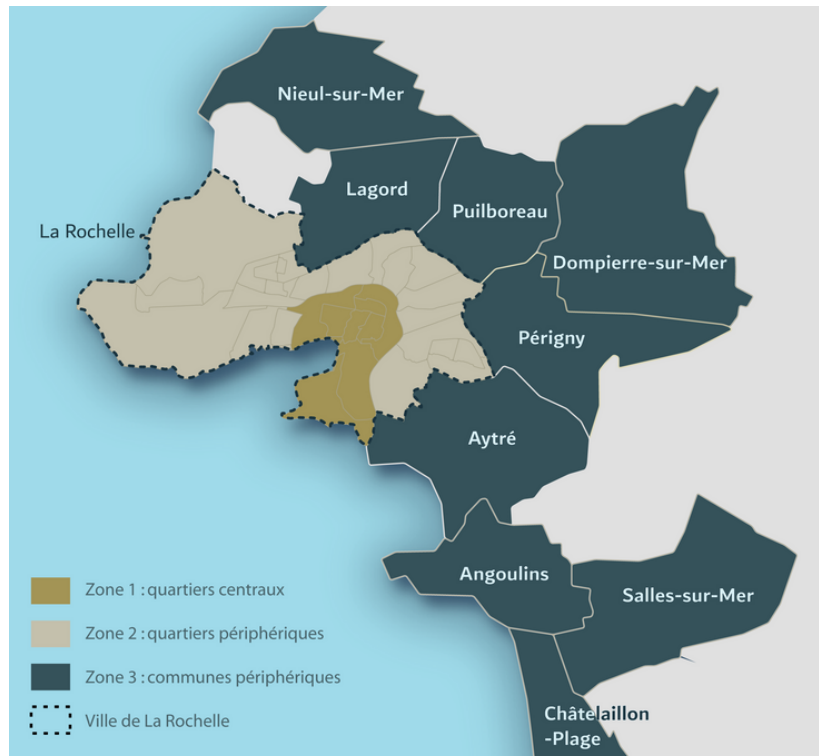


Territoire observé

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 25 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
Châtelailлон-Plage
Dompierre-sur-Mer
Lagord
Nieul-sur-Mer
Périgny
Puilboreau
Salles-sur-Mer

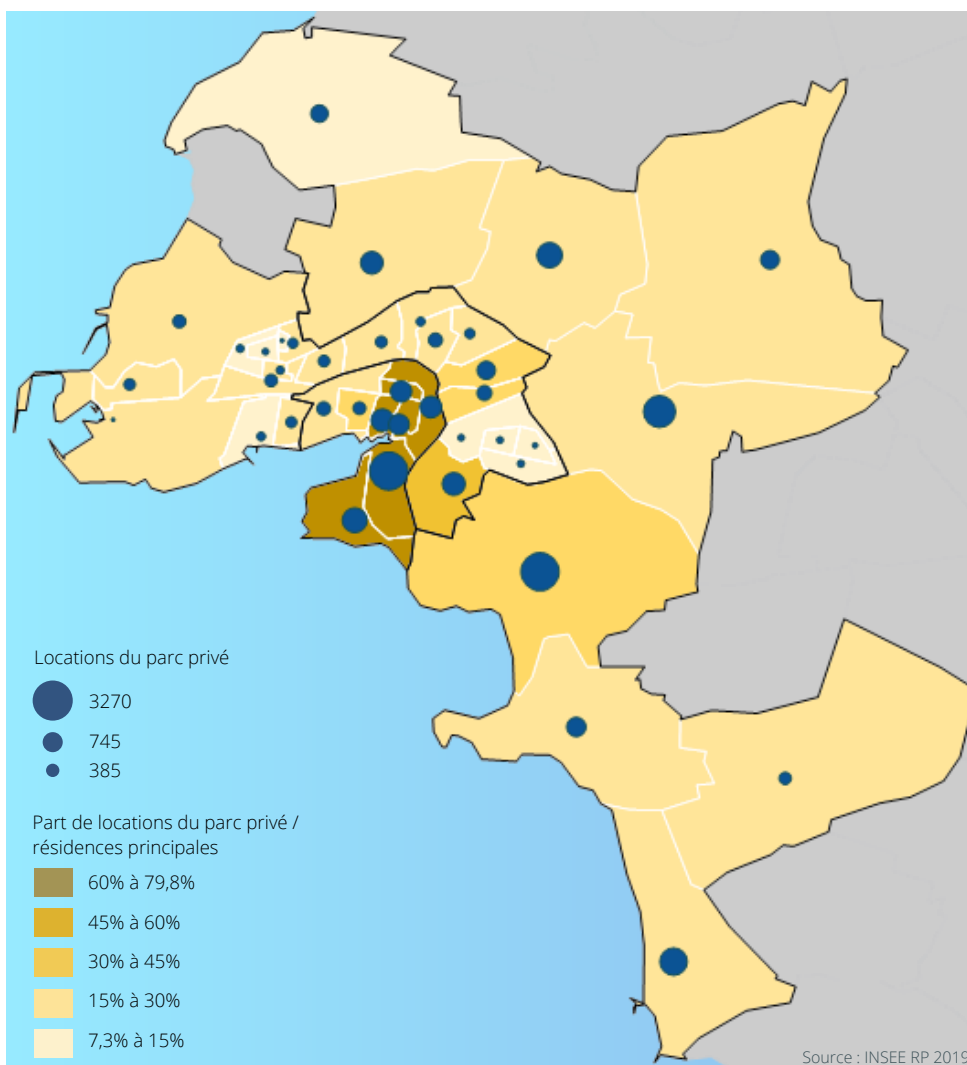
Zone 2 Quartiers périphériques de La Rochelle

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

Éléments de cadrage

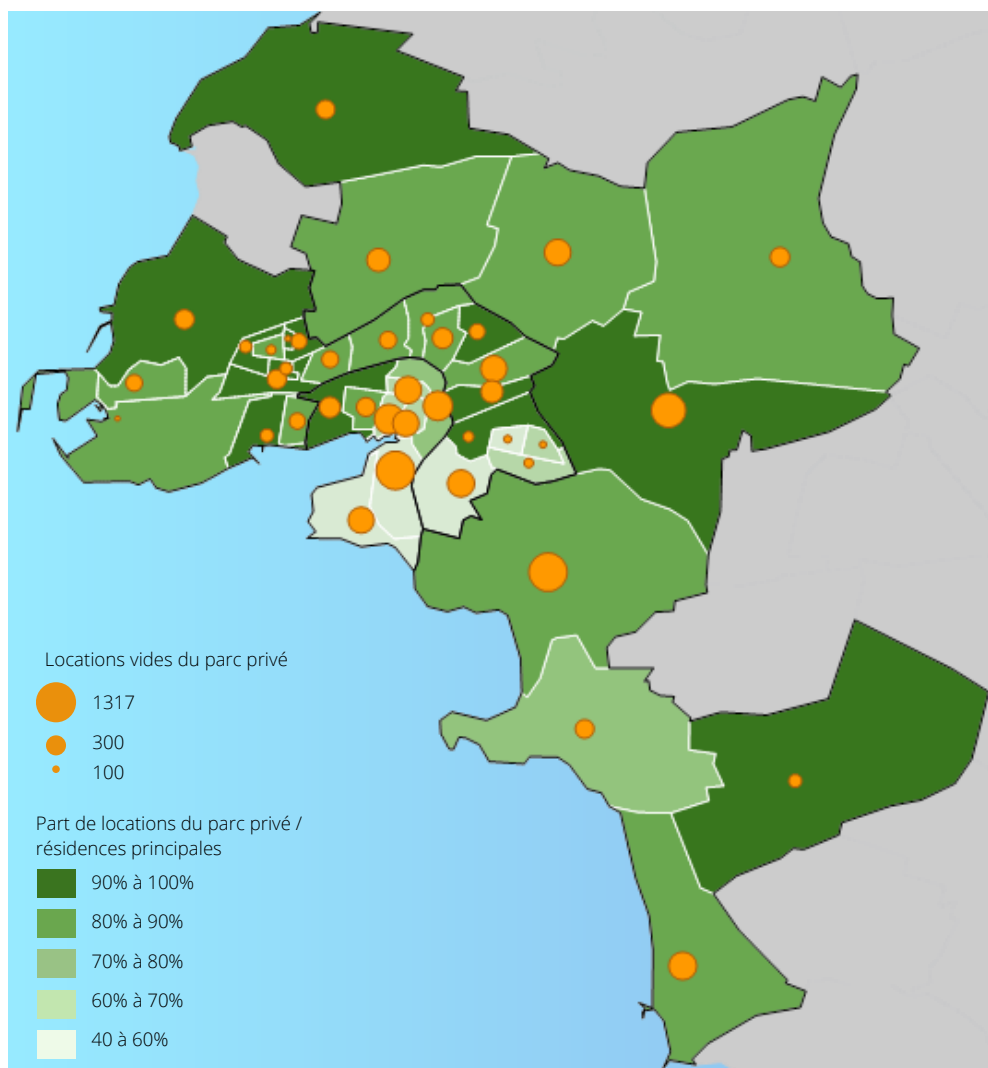
Les 10 communes observées comptent 133 225 habitants et 69 654 résidences principales. Près d'un tiers d'entre-elles sont des logements locatifs privés, soit 22 472 logements. Les trois quarts des logements locatifs privés sont loués vide.

	Résidences principales	Logements locatifs privés	Part locatifs privés / RP	Part locatifs privés loués vides	Part logements HLM/ RP	Part logements occupés par propriétaire occupant / RP
Zone 1	15576	9591	62%	57%	8%	29%
Zone 2	27764	6355	23%	82%	35%	41%
La Rochelle	43340	15946	37%	67%	25%	37%
Zone 3	26314	6525	25%	89%	9%	65%
Zone tendue	69654	22472	32%	73%	19%	47%



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



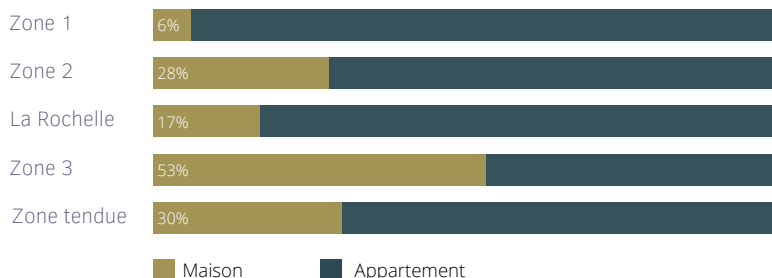
Éléments de cadrage

La zone 1 : Les quartiers centraux

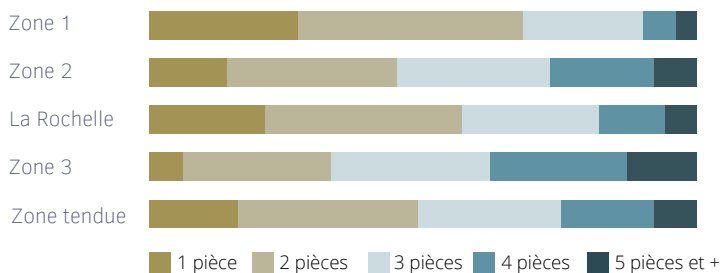
La zone 1 compte 9 591 locatifs privés. C'est dans cette zone que les logements locatifs privés sont les plus représentés, à la fois en valeur absolue et en proportion parmi les résidences principales (62%).

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



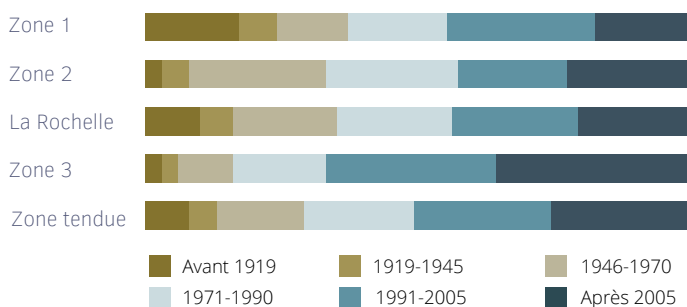
Typologies des locations vides du parc privé



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 3155 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).

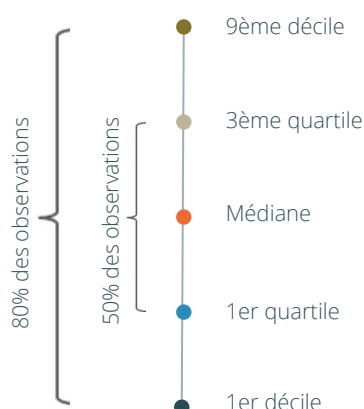
1er décile : 1 location sur 10 a un loyer inférieur à ce niveau ; 9 locations sur 10 ont un loyer supérieur.

Loyer bas / 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.

Loyer haut / 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.



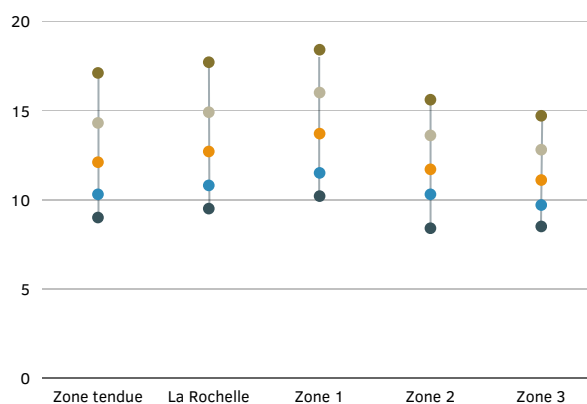
Résultats d'ensemble

Le loyer médian dans la zone tendue de La Rochelle est de 650€ hors-charge pour 60m², soit 12,1€/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'autres 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 702€ hors charge pour 72m². Les logements y sont généralement plus grands que dans le reste du territoire, par conséquent le loyer/m² y est aussi moins élevé (11,1€/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 emménagé il y a plus longtemps, cette écart est révélateur de la tension du marché locatif actuel.

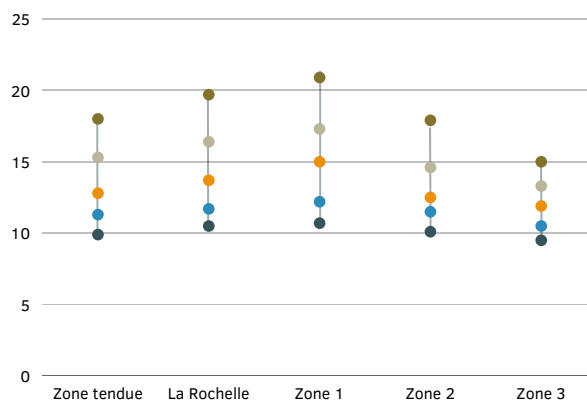
Loyers en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,3	12,1	14,3	650	60	3681
La Rochelle	10,8	12,7	14,9	614	55	2668
Zone 1	11,5	13,7	16	582	49	1379
Zone 2	10,3	11,7	13,6	647	61	1289
Zone 3	9,7	11,1	12,8	702	72	1013



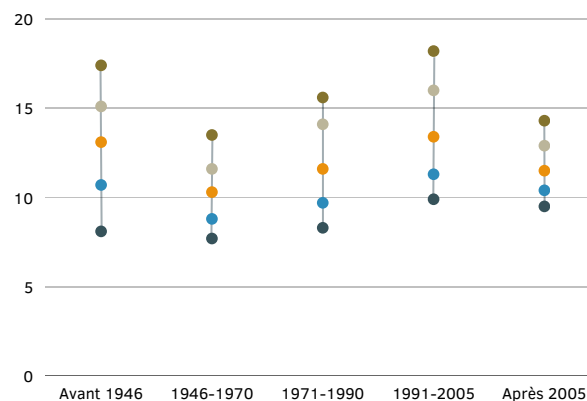
Loyers de marché en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	11,3	12,8	15,3	651	57	1260
La Rochelle	11,7	13,7	16,4	610	50	922
Zone 1	12,2	15	17,3	600	46	492
Zone 2	11,5	12,5	14,6	630	55	430
Zone 3	10,5	11,9	13,3	711	69	338



Loyers selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	10,7	13,1	15,1	640	56	454
1946-1970	8,8	10,3	11,6	740	74	247
1971-1990	9,7	11,6	14,1	700	66	354
1991-2005	11,3	13,4	16	582	54	868
Après 2005	10,4	11,5	12,9	658	62	1758



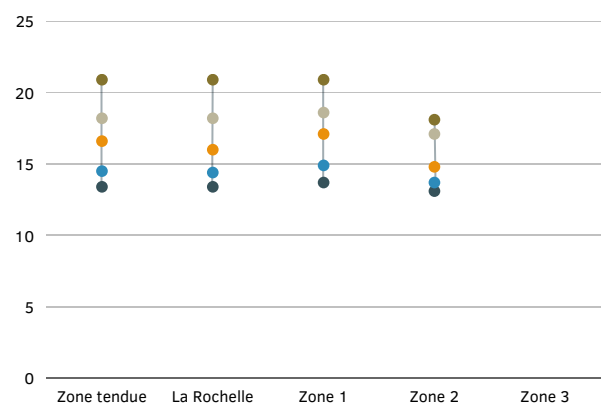
Loyers des appartements 1 pièce

A La Rochelle, le loyer médian des appartements 1 pièce est de 425€ hors-charge pour 27m², soit 16€/m². La moitié des locations sont louées entre 14,5€/m² et 18,2€/m². Dans la zone 1, les loyers des appartements 1 pièce montent parfois très haut : 10% ont un loyer supérieur à 20,9€/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 un peu plus élevés que les loyers de stock (16,9€/m² contre 16,4€/m²).

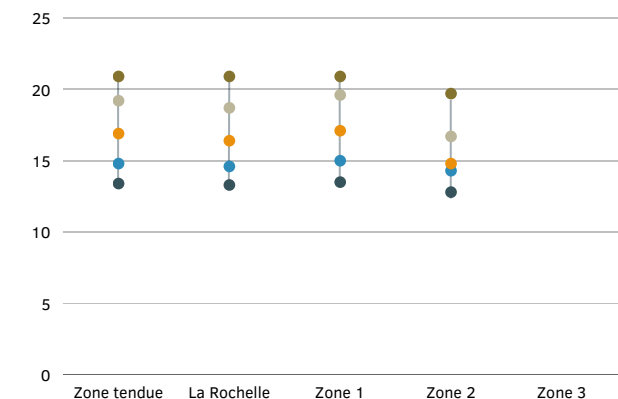
Loyers des appartements 1 pièce en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	14,5	16,6	18,2	425	27	616
La Rochelle	14,4	16	18,2	425	27	581
Zone 1	14,9	17,1	18,6	437	27	358
Zone 2	13,7	14,8	17,1	380	26	223
Zone 3	-	-	-	-	-	-



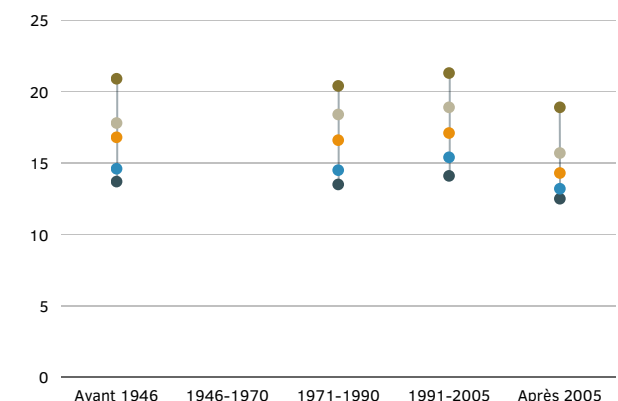
Loyers de marché des appartements 1 pièce en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	14,8	16,9	19,2	443	27	271
La Rochelle	14,6	16,4	18,7	440	27	261
Zone 1	15	17,1	19,6	450	28	168
Zone 2	14,3	14,8	16,7	389	27	93
Zone 3	-	-	-	-	-	-



Loyers des appartements 1 pièce selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	14,6	16,8	17,8	410	27	92
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	14,5	16,6	18,4	448	27	53
1991-2005	15,4	17,1	18,9	433	26	206
Après 2005	13,2	14,3	15,7	389	27	250



Loyers des appartements 2 pièces

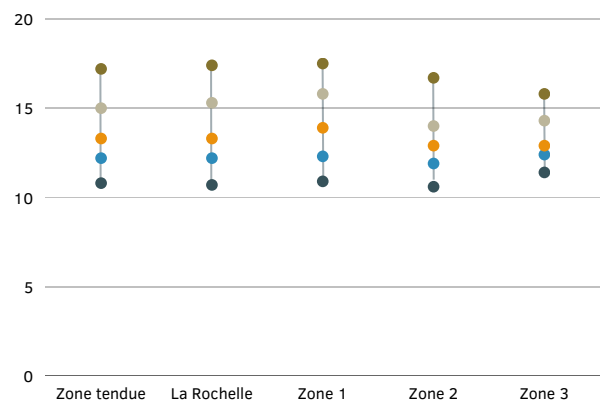
Le loyer médian des appartements 2 pièces est de 548€ hors charge pour 42m². C'est dans la zone 1 que ce type d'appartements se louent le plus cher (13,9€/m²). A noter que les loyers sont plus homogènes dans les communes périphériques qu'à La Rochelle.

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. A noter qu'à La Rochelle, 1 location sur 10 a un loyer dépassant les 20,3€/m².

Les appartements construits avant 1946 sont plus chers que ceux construits après cette date. Aussi, leur surface est en moyenne plus grande.

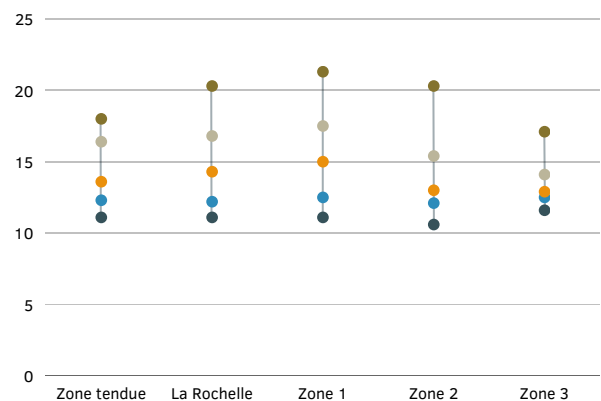
Loyers des appartements 2 pièces en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	12,2	13,3	15	548	42	1435
La Rochelle	12,2	13,3	15,3	550	42	1111
Zone 1	12,3	13,9	15,8	563	42	610
Zone 2	11,9	12,9	14	540	42	501
Zone 3	12,4	12,9	14,3	540	42	324



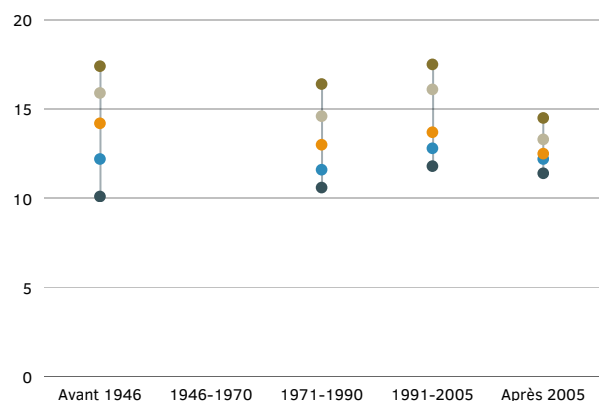
Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	12,3	13,6	16,4	550	41	521
La Rochelle	12,2	14,3	16,8	550	41	399
Zone 1	12,5	15	17,5	600	41	204
Zone 2	12,1	13	15,4	540	41	195
Zone 3	12,5	12,9	14,1	540	41	122



Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	12,2	14,2	15,9	590	44	166
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	11,6	13	14,6	570	43	114
1991-2005	12,8	13,7	16,1	540	39	360
Après 2005	12,2	12,5	13,3	548	43	752



Loyers des appartements 3 pièces

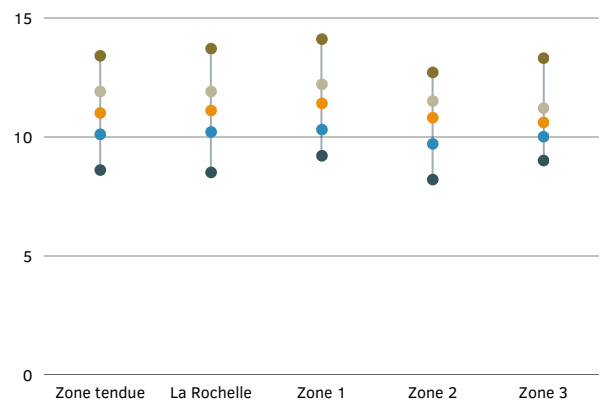
Le loyer médian des appartements 3 pièces est de 710€ hors charge pour 65m², soit 11€/m². C'est dans la zone 1 que les loyers y sont les plus élevés (11,4€/m²), contre 10,8€/m² dans la zone 2. Les appartements 3 pièces se louent moins cher dans la zone 3 (10,6€/m²) mais les locations sont en moyenne plus petites : 64² contre 66m² à La Rochelle.

Les loyers de marché sont plus élevés que les loyers de stock mais ils semblent 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.

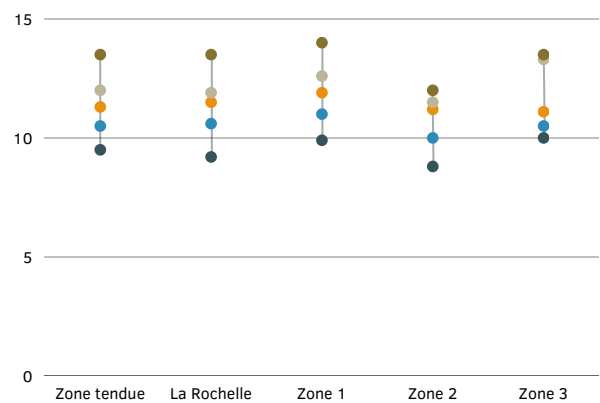
Loyers des appartements 3 pièces en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,1	11	11,9	710	65	849
La Rochelle	10,2	11,1	11,9	729	66	613
Zone 1	10,3	11,4	12,2	750	67	292
Zone 2	9,7	10,8	11,5	683	65	321
Zone 3	10	10,6	11,2	672	64	236



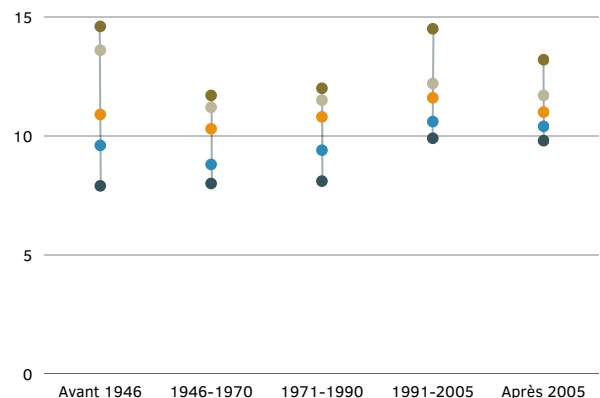
Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,5	11,3	12	710	63	274
La Rochelle	10,6	11,5	11,9	702	64	192
Zone 1	11	11,9	12,6	750	64	89
Zone 2	10	11,2	11,5	670	63	103
Zone 3	10,5	11,1	13,3	711	63	82



Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	9,6	10,9	13,6	694	62	72
1946-1970	8,8	10,3	11,2	652	66	77
1971-1990	9,4	10,8	11,5	675	68	75
1991-2005	10,6	11,6	12,2	743	65	162
Après 2005	10,4	11	11,7	702	65	463



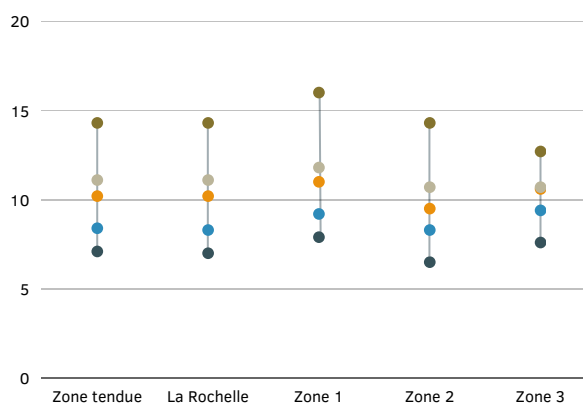
Loyers des appartements 4 pièces et plus

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 10,2€/m² pour 86m² 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 92m² contre 84m² dans la zone 2 et 82m² dans la zone 3. De plus, les appartements 4 pièces loués dans la zone 3 ont des loyers plus homogènes qu'ailleurs.

La tension est importante sur ce marché puisque le loyer médian des emménagés récents est de 11,5€/m² contre 10,2€/m² pour l'ensemble des locataires d'appartements 4 pièces.

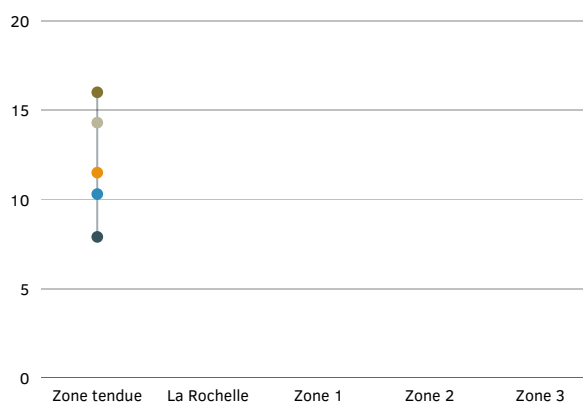
Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	8,4	10,2	11,1	818	86	274
La Rochelle	8,3	10,2	11,1	800	87	170
Zone 1	9,2	11	11,8	942	92	73
Zone 2	8,3	9,5	10,7	781	84	97
Zone 3	9,4	10,6	10,6	850	82	104



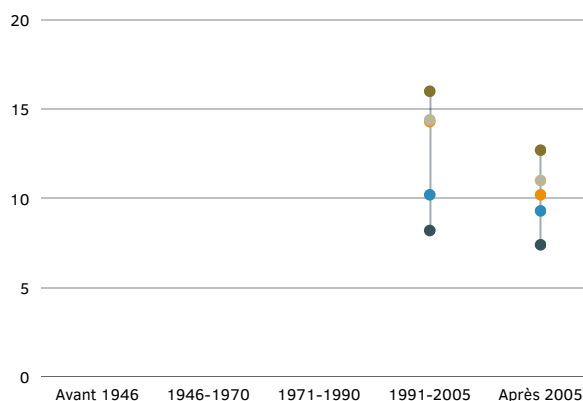
Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	10,3	11,5	14,3	974	87	61
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	-	-	-	-	-	-



Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	-	-	-	-	-	-
1991-2005	10,2	14,3	14,3	1000	88	52
Après 2005	9,3	10,2	11	795	81	116

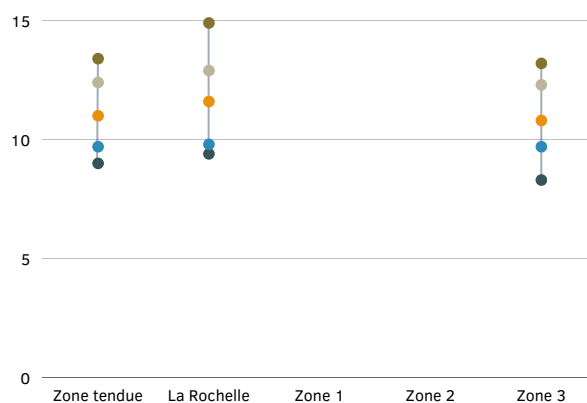


Loyers des maisons 3 pièces

Le loyer médian des maisons 3 pièces est de 11€/m², soit 724€ pour 68m² en moyenne. Ce type de bien se loue plus cher à La Rochelle que dans les communes périphériques (zone 3).

Loyers des maisons 3 pièces en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,7	11	12,4	724	68	144
La Rochelle	9,8	11,6	12,9	780	69	58
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,7	10,8	12,3	700	67	86



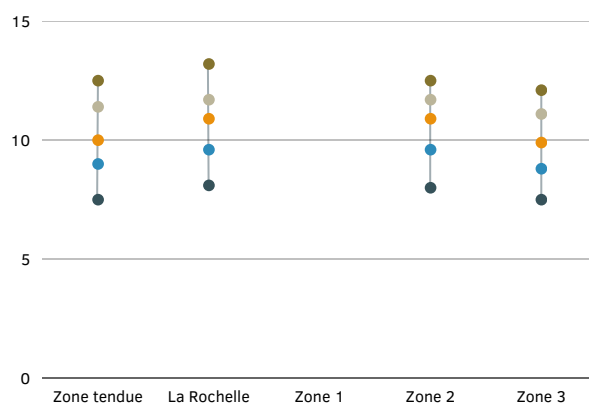
Loyers des maisons 4 pièces et plus

Le loyer médian des maisons 4 pièces et plus est de 950€ pour 102m² soit 10€/m². Les emménagés récents paient un loyer médian de 11,1€/m², ce qui indique là aussi une certaine tension sur ce segment de marché.

Les loyers des maisons d'au moins 4 pièces construites après 1991 sont marqués par une grande homogénéité.

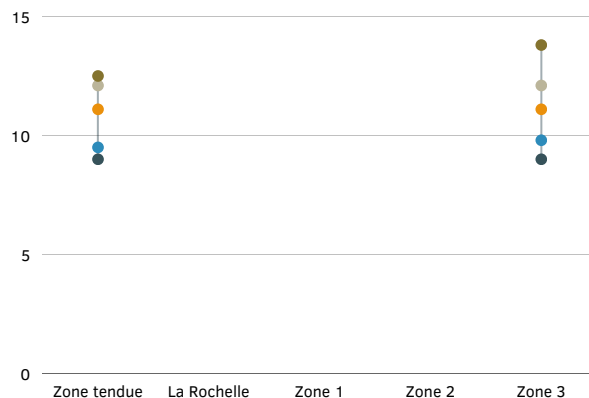
Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9	10	11,4	950	102	330
La Rochelle	9,6	10,9	11,7	957	99	111
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	9,6	10,9	11,7	900	98	84
Zone 3	8,8	9,9	11,1	950	104	219



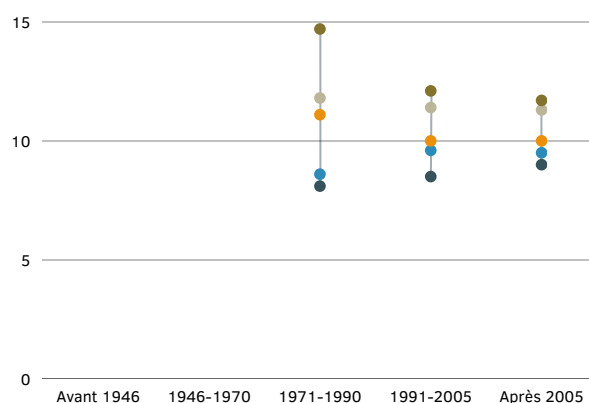
Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Zone tendue	9,5	11,1	12,1	970	101	86
La Rochelle	-	-	-	-	-	-
Zone 1	-	-	-	-	-	-
Zone 2	-	-	-	-	-	-
Zone 3	9,8	11,1	12,1	970	100	67



Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2022

	Loyer bas en €/m ²	Loyer médian en €/m ²	Loyer haut en €/m ²	Loyer médian en €	Surface moyenne en m ²	Enquêtes
Avant 1946	-	-	-	-	-	-
1946-1970	-	-	-	-	-	-
1971-1990	8,6	11,1	11,8	875	91	52
1991-2005	9,6	10	11,4	1018	108	71
Après 2005	9,5	10	11,3	945	99	122



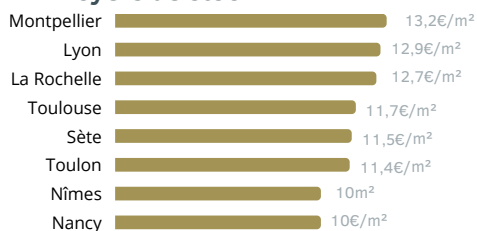
Loyers du réseau des OLL

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 2022 ont été validés à la date de rédaction de ce rapport. Davantage de résultats sont disponibles sur le site :

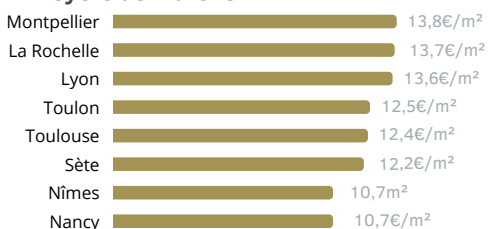
www.observatoires-des-loyers.org

Loyers par ville centre

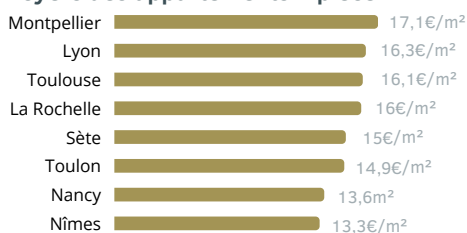
Loyers de stock



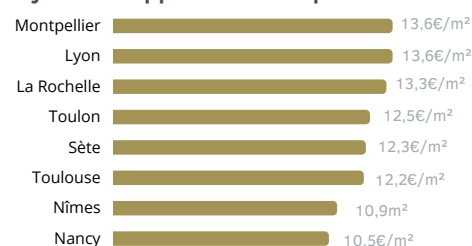
Loyers de marché



Loyers des appartements 1 pièce

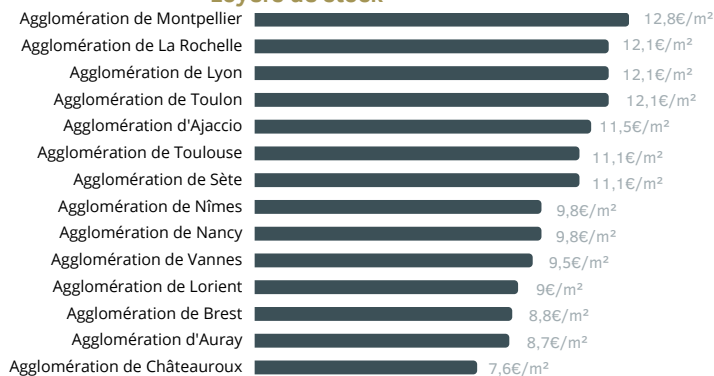


Loyers des appartements 2 pièces

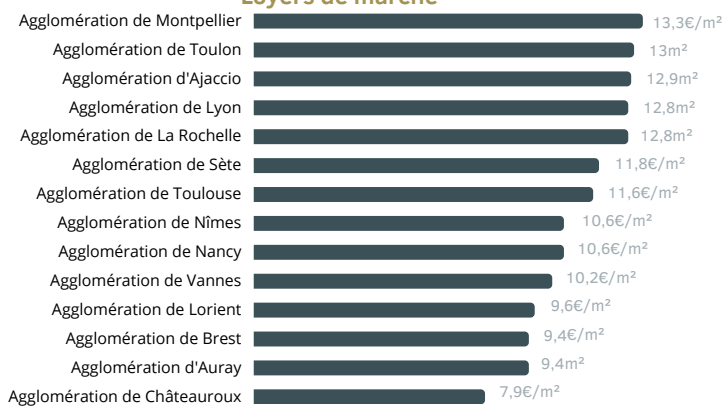


Loyers par agglomération

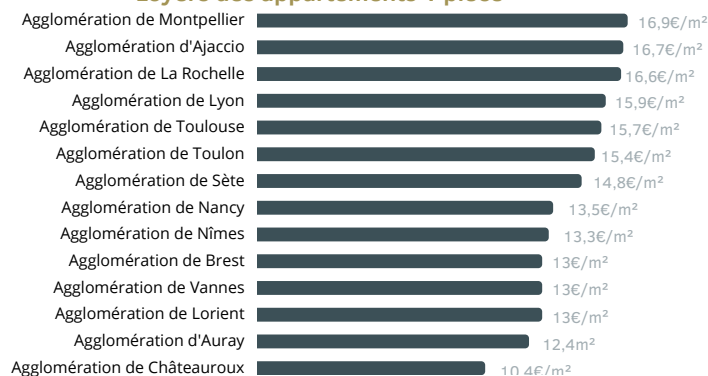
Loyers de stock



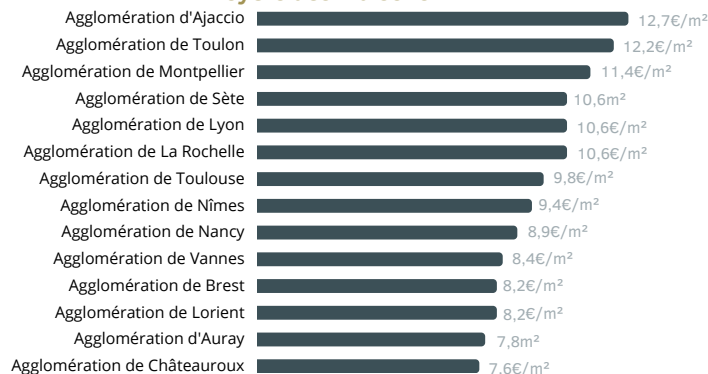
Loyers de marché



Loyers des appartements 1 pièce



Loyers des maisons



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 3681 logements locatifs privés loués vides, dont 302 en gestion directe (consultants ADIL, petites annonces de particuliers et UNPI) et 3379 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 2022

	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	10,3	12,1	14,3	17,1	433	521	650	800	978	60	3681	*****
LR	9,5	10,8	12,7	14,9	17,7	417	500	614	771	910	55	2668	*****
Z1	10,2	11,5	13,7	16	18,4	410	467	582	750	880	49	1379	*****
Z2	8,4	10,3	11,7	13,6	15,6	430	525	647	795	973	61	1289	*****
Z3	8,5	9,7	11,1	12,8	14,7	503	568	702	900	1096	72	1013	*****

Loyers de marché en 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9,9	11,3	12,8	15,3	18	443	520	651	832	1000	60	3681	*****
LR	10,5	11,7	13,7	16,4	19,7	410	482	610	750	965	55	2668	*****
Z1	10,7	12,2	15	17,3	20,9	410	460	600	726	900	49	1379	*****
Z2	10,1	11,5	12,5	14,6	17,9	410	520	630	795	1000	61	1289	*****
Z3	9,5	10,5	11,9	13,3	15	510	567	711	925	1143	72	1013	*****

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	8,1	10,7	13,1	15,1	17,4	410	507	640	750	871	60	3681	*****
1946-1970	7,7	8,8	10,3	11,6	13,5	486	582	740	850	1080	55	2668	*****
1971-1990	8,3	9,7	11,6	14,1	15,6	450	570	700	850	975	49	1379	*****
1991-2005	9,9	11,3	13,4	16	18,2	425	500	582	796	1018	61	1289	*****
Après 2005	9,5	10,4	11,5	12,9	14,3	459	533	658	801	980	72	1013	*****

Loyers des appartements en 2022

	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	9,6	11	12,8	15	17,6	410	496	570	700	800	49	3174	*****
LR	9,6	11	13,1	15,3	17,9	405	479	570	708	815	49	2475	*****
Z1	10,3	11,6	13,9	16,4	18,4	410	460	568	720	830	46	1333	*****
Z2	8,6	10,5	12,2	14,3	16,1	380	490	570	702	800	52	1142	*****
Z3	9,4	10,6	12,5	14,1	17	461	522	577	690	778	51	699	*****

Loyers des maisons en 2022

	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	9,5	10,6	11,9	13,4	625	713	866	1000	1269	87	507	****
LR	8,1	9,8	11,4	12,9	14,6	605	750	866	1030	1269	83	193	*****
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	8,1	9,7	11,4	12,5	14,3	650	700	850	996	1202	83	147	****
Z3	7,8	9,2	10	11,5	12,8	625	702	871	989	1290	90	314	****

Tableaux détaillés

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

Loyers des appartements 1 pièce en 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	13,4	14,5	16,6	18,2	20,9	342	380	425	463	521	27	616	*****
LR	13,4	14,4	16	18,2	20,9	338	378	425	460	520	27	581	****
Z1	13,7	14,9	17,1	18,6	20,9	357	405	437	478	520	27	358	****
Z2	13,1	13,7	14,8	17,1	18,1	321	345	380	438	470	26	223	***
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers des appartements 2 pièces en 2022

	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	10,8	12,2	13,3	15	17,2	473	512	548	609	690	42	1435	*****
LR	10,7	12,2	13,3	15,3	17,4	465	507	550	614	700	42	1111	*****
Z1	10,9	12,3	13,9	15,8	17,5	450	514	563	625	720	42	610	****
Z2	10,6	11,9	12,9	14	16,7	480	507	540	582	644	42	501	****
Z3	11,4	12,4	12,9	14,3	15,8	488	514	540	580	650	42	324	****

Loyers des appartements 3 pièces en 2022

	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	10,1	11	11,9	13,4	577	646	710	770	820	65	849	*****
LR	8,5	10,2	11,1	11,9	13,7	579	651	729	790	830	66	613	*****
Z1	9,2	10,3	11,4	12,2	14,1	617	680	750	813	872	67	292	*****
Z2	8,2	9,7	10,8	11,5	12,7	562	630	683	747	800	65	321	*****
Z3	9	10	10,6	11,2	13,3	577	636	672	740	781	64	236	*****

Loyers des appartements 4 pièces et plus en 2022

	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	7,1	8,4	10,2	11,1	14,3	600	750	818	950	1074	86	274	***
LR	7	8,3	10,2	11,1	14,3	600	750	800	974	1130	87	170	**
Z1	7,9	9,2	11	11,8	16	695	774	942	1194	1600	92	73	*
Z2	6,5	8,3	9,5	10,7	14,3	600	710	781	873	1000	84	97	*
Z3	7,6	9,4	10,6	10,6	12,7	625	780	850	926	950	82	104	**

Loyers des maisons 3 pièces en 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9	9,7	11	12,4	13,4	629	679	724	803	906	68	144	****
LR	9,4	9,8	11,6	12,9	14,9	650	700	780	854	935	69	58	***
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	8,3	9,7	10,8	12,3	13,2	629	672	700	762	871	67	86	***

Loyers des maisons 4 pièces et plus en 2022

	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	7,5	9	10	11,4	12,5	761	850	950	1191	1350	102	330	****
LR	8,1	9,6	10,9	11,7	13,2	795	850	957	1202	1368	99	111	****
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	8	9,6	10,9	11,7	12,5	795	850	900	1200	1368	98	84	***
Z3	7,5	8,8	9,9	11,1	12,1	750	850	950	1190	1350	104	219	****

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 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	13,4	14,8	16,9	19,2	20,9	345	391	443	498	570	27	271	***
LR	13,3	14,6	16,4	18,7	20,9	355	390	440	480	595	27	261	***
Z1	13,5	15	17,1	19,6	20,9	365	410	450	500	632	28	168	**
Z2	12,8	14,3	14,8	16,7	19,7	332	370	389	450	473	27	93	**
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des appartements 2 pièces en 2022

	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	11,1	12,3	13,6	16,4	18	469	517	550	637	700	41	521	****
LR	11,1	12,2	14,3	16,8	20,3	450	520	550	670	720	41	399	****
Z1	11,1	12,5	15	17,5	21,3	450	514	600	700	830	41	204	***
Z2	10,6	12,1	13	15,4	20,3	469	520	540	610	670	41	195	**
Z3	11,6	12,5	12,9	14,1	17,1	492	510	540	586	650	41	122	***

Loyers de marché des appartements 3 pièces en 2022

	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	9,5	10,5	11,3	12	13,5	619	661	710	750	820	63	274	****
LR	9,2	10,6	11,5	11,9	13,5	615	645	702	750	844	64	192	****
Z1	9,9	11	11,9	12,6	14	619	666	750	800	898	64	89	****
Z2	8,8	10	11,2	11,5	12	600	630	670	727	760	63	103	****
Z3	10	10,5	11,1	13,3	13,5	634	684	711	740	800	63	82	*

Loyers de marché des appartements 4 pièces et plus en 2022

	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	7,9	10,3	11,5	14,3	16	800	890	974	1000	1600	87	61	*
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Loyers de marché des maisons 4 pièces et plus en 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
ZT	9	9,5	11,1	12,1	12,5	795	900	970	1200	1450	101	86	***
LR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z3	9	9,8	11,1	12,1	13,8	875	925	970	1350	1500	100	67	**

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 2022

	1er décile En €/m ²	1er quartile En €/m ²	Médiane En €/m ²	3ème quartile En €/m ²	9ème décile En €/m ²	1er décile En €	1er quartile En €	Loyer médian En €	3ème quartile En €	9ème décile En €	Surface moyenne En m ²	Enquêtes	Fiabilité
Avant 1946	13,7	14,6	16,8	17,8	20,9	339	370	410	500	621	27	92	**
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	13,5	14,5	16,6	18,4	20,4	383	423	448	460	510	27	53	**
1991-2005	14,1	15,4	17,1	18,9	21,3	342	399	433	456	530	26	206	****
Après 2005	12,5	13,2	14,3	15,7	18,9	327	345	389	462	505	27	250	****

Loyers des appartements 2 pièces selon l'époque de construction en 2022

	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	10,1	12,2	14,2	15,9	17,4	450	530	590	690	830	44	166	****
1946-1970	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1971-1990	10,6	11,6	13	14,6	16,4	444	520	570	606	650	43	114	***
1991-2005	11,8	12,8	13,7	16,1	17,5	481	514	540	597	670	39	360	****
Après 2005	11,4	12,2	12,5	13,3	14,5	495	516	548	594	623	43	752	*****

Loyers des appartements 3 pièces selon l'époque de construction en 2022

	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	7,9	9,6	10,9	13,6	14,6	492	617	694	760	803	62	72	**
1946-1970	8	8,8	10,3	11,2	11,7	513	588	652	740	800	66	77	**
1971-1990	8,1	9,4	10,8	11,5	12	577	630	675	770	800	68	75	**
1991-2005	9,9	10,6	11,6	12,2	14,5	635	688	743	800	847	65	162	***
Après 2005	9,8	10,4	11	11,7	13,2	622	660	702	756	820	65	463	*****

Loyers des appartements 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2022

	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	8,2	10,2	14,3	14,3	16	799	867	1000	1567	1600	88	52	*
Après 2005	7,4	9,3	10,2	11	12,7	656	767	795	850	893	81	116	**

Loyers des maisons 4 pièces et plus selon l'époque de construction en 2022

	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	8,1	8,6	11,1	11,8	14,7	770	806	875	1041	1422	91	52	**
1991-2005	8,5	9,6	10	11,4	12,1	850	970	1018	1252	1343	108	71	**
Après 2005	9	9,5	10	11,3	11,7	784	880	945	1191	1368	99	122	***

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

Afedim Gestion
Alizés17
Citya
Eco-Immobilier
Foncia
Nexity Lamy
Immotis
Orpi Immtim
Orpi Colbert Rochefort
Orpi Saint-Nicolas
Square Habitat Rivages Immobilier



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