

Les niveaux de **loyers** du parc privé

Agglomération de Rochefort

Mars 2021

Sommaire

Communes étudiées	3
Données de cadrage	4
Résultats d'ensemble	5
Loyers des maisons	6
Loyers des appartements	8
Et par rapport à d'autres villes ?	9
Methodologie	9

■ Communes étudiées

L'étude porte sur les 25 communes de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. Un zoom est réalisé sur la ville de Rochefort où sont situés la moitié des logements locatifs privés loués de l'agglomération.



■ Données de cadrage

Les 25 communes observées comptent plus de 63 585 habitants et 29 877 résidences principales. Un quart d'entre-elles sont des logements locatifs privés ; et parmi ceux-ci 92% sont loués vide.

En proportion, les logements locatifs privés sont plus nombreux à Rochefort (32% contre 21% dans le reste de l'agglomération). Rochefort compte aussi davantage d'appartements et de petits logements. À l'inverse, les maisons représentent plus d'un locatif sur trois dans les autres communes de l'agglomération.

Communauté d'agglomération Rochefort Océan

7 679

logements locatifs privés,
soit **26%** des résidences
principales

92%

des locations du parc privé
sont loués vides,

soit **7 083**

locations vides
dans le parc privé

48%

des locations vides du parc privé sont
des maisons,

soit **3 384** maisons louées vides

Ville de Rochefort

4 003

logements locatifs privés,
soit **32%** des résidences
principales

89%

des locations du parc privé
sont loués vides,

soit **3 544**

locations vides
dans le parc privé

28%

des locations vides du parc privé
sont des maisons,

soit **990** maisons louées vides

Autres communes de l'agglomération

3 676

logements locatifs privés,
soit **21%** des résidences
principales

96%

des locations du parc privé
sont loués vides,

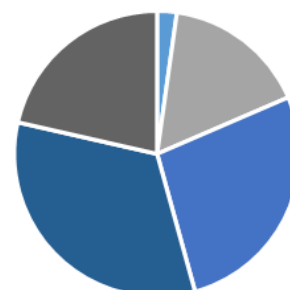
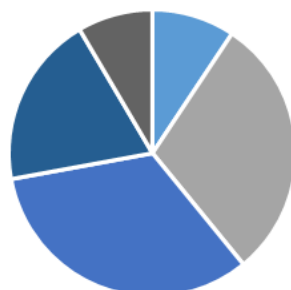
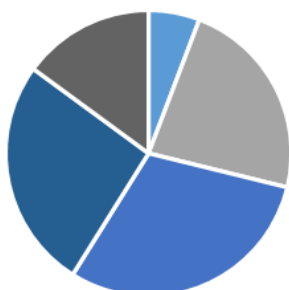
soit **3 539**

locations vides
dans le parc privé

68%

des locations vides du parc privé sont
des maisons,

soit **2 394** maisons louées vides



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

Logements locatifs privés loués vides selon le nombre de pièces

■ Résultats d'ensemble

715 locations ont été enquêtées : 339 sont situées à Rochefort, 376 sont situées dans le reste du territoire de l'agglomération.

Le loyer médian hors-charge dans l'agglomération des Rochefort est de 8,6€/m², c'est-à-dire que la moitié des locations sont louées plus cher et la moitié sont louées moins cher que 8,6€/m². La surface moyenne des locations étudiées est de 69m² et le loyer moyen hors charge est de 610€ par mois.

Loyers de l'ensemble des locations vides du parc privé			
	Agglo	Rochefort	Hors-Rochefort
Loyer bas	6,9	7,8	7,1
Loyer médian	8,6	8,8	8,3
Loyer haut	10	10,4	9,8
Surface moyenne	69	59	77
Loyer mensuel moyen	610	543	662
Nombre d'enquêtes	715	339	376

Loyers des appartements		
	Rochefort	Hors-Rochefort
Loyer bas	7,8	7,5
Loyer médian	9	9,2
Loyer haut	10,8	10,4
Surface moyenne	52	61
Loyer mensuel moyen	493	553
Nombre d'enquêtes	257	125

Le loyer médian est un peu plus élevé à Rochefort que dans le reste de l'agglomération mais la surface moyenne est plus faible, ce qui est logique : classiquement, plus la surface d'un logement augmente, plus le loyer/m² diminue.

Les loyers sont très variables en dehors de Rochefort, car notre zonage s'étend sur un large périmètre comprenant 24 communes. L'attractivité, l'accessibilité et les aménités expliquent notamment ces différences de prix.

Loyers des maisons		
	Rochefort	Hors-Rochefort
Loyer bas	7,4	7
Loyer médian	8,6	7,9
Loyer haut	9,2	9,4
Surface moyenne	80	86
Loyer mensuel moyen	680	711
Nombre d'enquêtes	82	251

NOTE
Il s'agit de loyers hors-charge en €/m² des logements loués à la date d'enquête.
Cf méthodologie : page 10

■ Loyers des maisons 3 pièces

Le loyer médian pour une maison 3 pièces est plus élevé en dehors de Rochefort qu'à Rochefort. A noter qu'en dehors de Rochefort, les locations sont marquées par de fortes disparités de loyers. 25% des loyers sont inférieurs à 7,€/m², 50% sont situés entre 7,8 et 10,8€/m² tandis que 25% sont supérieurs à 10,8€/m². Cette hétérogénéité de loyer peut s'expliquer par des prestations très différentes d'une maison à l'autre. La localisation explique aussi ces grandes variations.

Loyers des maisons 3 pièces		
	Rochefort	Hors-Rochefort
Loyer bas	8,3	7,8
Loyer médian	8,8	9,4
Loyer haut	9,2	10,8
Surface moyenne	68	69
Loyer mensuel moyen	603	642
Nombre d'enquêtes	24	87

■ Loyers des maisons 4 pièces

Les maisons 4 pièces se louent un peu plus cher à Rochefort que dans les autres communes de l'agglomération : 8,7€/m² à Rochefort contre 8,3€/m² en dehors. A Rochefort, les maisons 4 pièces sont en moyenne plus petites.

Loyers des maisons 4 pièces		
	Rochefort	Hors-Rochefort
Loyer bas	7,8	7,5
Loyer médian	8,7	8,3
Loyer haut	9,1	8,9
Surface moyenne	89	91
Loyer mensuel moyen	717	737
Nombre d'enquêtes	31	119

■ Loyers des maisons 5 pièces et plus

Loyers des maisons 5 pièces et plus	
Hors-Rochefort	
Loyer bas	6,7
Loyer médian	7
Loyer haut	7,6
Surface moyenne	114
Loyer mensuel moyen	816
Nombre d'enquêtes	38

Nous n'avons pas pu enquêter suffisamment de grandes maisons (5 pièces et plus) pour fournir des résultats à l'échelle de la ville de Rochefort. Dans les autres villes de l'agglomération, le loyer médian pour les maisons 5 pièces et plus est de 7€/m² pour une surface moyenne de 114m².

■ Loyers des maisons selon l'époque de construction

Parmi les déterminants des niveaux de loyer, l'époque de construction est un critère non-négligeable. Il est en réalité associé à d'autres aspects du logement. On pense notamment au confort (agencement, taille des pièces...), à la performance énergétique (lié à une éventuelle rénovation), aux équipements (ascenseur, balcon, garage...) ainsi qu'à la localisation.

Loyers des maisons selon l'époque de construction (ensemble de l'agglomération)					
	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
Loyer bas	7,1	7,2	7,3	7,8	7,6
Loyer médian	8,2	8,6	8,5	8,8	8,5
Loyer haut	9,2	9,4	9,1	9,6	9,7
Surface moyenne	79	83	89	87	87
Loyer mensuel moyen	656	700	752	764	766
Nombre d'enquêtes	120	26	47	53	87

■ Loyers des appartements anciens à Rochefort

Concernant les appartements, nous avons choisi de focaliser les calculs sur les appartements construits avant 1946 à Rochefort car ils sont prédominants dans notre échantillon. Cela permet une analyse plus fine des loyers sur un segment majeur du marché locatif rochefortais. Le loyer médian pour un studio construit avant 1946 à Rochefort est de 13,1€/m².

Loyers des appartements construits avant 1946 à Rochefort			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces
Loyer bas	10,3	8,7	8,1
Loyer médian	13,1	9,5	8,7
Loyer haut	14,3	10,8	9,8
Surface moyenne	27	44	64
Loyer mensuel moyen	349	437	547
Nombre d'enquêtes	29	102	60

■ Loyers des appartements en dehors Rochefort

Les appartements en dehors de Rochefort sont un peu plus rares, on peut néanmoins extraire quelques statistiques notre échantillon. Les appartements en dehors de Rochefort se louent à des niveaux similaires à ceux de Rochefort construits avant 1946.

Loyers des appartements en dehors de Rochefort				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces
Loyer bas	11,7	9,2	7,5	6,2
Loyer médian	13,1	10	8,8	7,3
Loyer haut	14,2	10,6	9,9	7,9
Surface moyenne	29	45	64	89
Loyer mensuel moyen	370	451	574	644
Nombre d'enquêtes	43	34	66	36

■ Et par rapport à d'autres villes ?

Des études sur les niveaux de loyers sont régulièrement réalisées dans d'autres villes de Charente-Maritime : Agglomération de La Rochelle (résultats 2020), Agglomération de Saintes (résultats 2019), Agglomération de Royan (2017).

Loyers médians / moyens dans 4 agglomérations de Charente-Maritime		
	Maison 3 pièces	Maison 4 pièces
Agglo. Rochefort	9,2€/m ² 633€	8,4€/m ² 741€
Zone tendue La Rochelle	10,9€/m ² 765€	10,4€/m ² 889€
Agglo. Royan	9,1€/m ² 653€	8,4€/m ² 775€
Agglo. Saintes	8,4€/m ² 583€	7€/m ² 665€

L'étude rochelaise s'inscrit dans le cadre du réseau national des observatoires des loyers étudiant les niveaux de loyers de plus de 30 de villes dans toute la France. Les résultats sont disponible sur www.observatoires-des-loyers.org

Loyers médians / moyens dans 4 villes de Charente-Maritime				
	Appt 1 pièce	Appt 2 pièces	Appt 3 pièces	Maison 3 pièces
Ville de Rochefort	13,1€/m ² 349€	9,5€/m ² 437€	8,7€/m ² 547€	8,8€/m ² 603€
Ville de La Rochelle	16€/m ² 401€	12,9€/m ² 554€	10,9€/m ² 694€	12,4€/m ² 813€
Ville de Royan	13,1€/m ² 397€	10,4€/m ² 484€	9,3€/m ² 614€	9,8€/m ² 692€
Ville de Saintes	12,2€/m ² 309€	9,8€/m ² 417€	8,6€/m ² 528€	Non-disponible

Méthodologie

Les statistiques se basent sur un échantillon des locations vides du parc privé. La collecte de données a été réalisée auprès d'agences immobilières et de bailleurs gérant directement (sans intermédiaire). Il s'agit de loyers hors-charge, dits de stock, c'est-à-dire les loyers des logements loués actuellement (et non ceux qui sont sur le marché). Les informations collectées portent sur les caractéristiques du logement, le loyer et la date d'emménagement.

4 agences immobilières, ainsi que des particuliers (consultants ADIL ou contactés via Le Bon Coin) ont contribué à l'enquête en 2018, 2019 et 2020.

Ainsi, 715 locations ont été enquêtées, 378 loués par agence et 337 en gestion directe.

- Loyer bas : 25% des locations ont un loyer inférieur à ce seuil, 75% ont un loyer supérieur.
- Loyer médian : 50% des locations ont un loyer inférieur à ce seuil, 50% ont un loyer supérieur.
- Loyer haut : 75% des locations un loyer inférieur à ce seuil, 25% ont un loyer supérieur.

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

Alizés 17
Baratte Immo
Citya
Immotis



Particuliers ou professionnels,
bailleurs ou locataires,
Contactez l'ADIL pour
contribuer à cette enquête

49, avenue Aristide Briand
17000 La Rochelle
05 46 34 41 36
contact@adil17.org
www.adil17.org

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