

# **OBSERVATOIRE DES LOYERS**

L'offre et la demande locatives dans le parc privé en 2017



[www.agglo-royan.fr](http://www.agglo-royan.fr)

## Édito



La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a fait appel à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL 17) dès sa création en 2007 pour informer et conseiller particuliers et professionnels sur toutes les questions juridiques et financières liées au logement. En 2017, plus de 900 habitants de la CARA ont sollicité l'ADIL 17, principalement pour des questions portant sur la location dans le parc privé. L'ADIL 17 a donc une excellente connaissance du marché locatif local.

Aujourd'hui, la CARA s'appuie sur l'ADIL 17 en tant que membre du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers pour connaître les loyers pratiqués dans le parc privé mais également pour approfondir la connaissance de la demande locative.

Particuliers, professionnels, élus, la CARA met à votre disposition les résultats de l'enquête réalisée par l'ADIL 17 auprès des agents immobiliers et des particuliers qui se sont prêtés au jeu.

Jean-Pierre TALLIEU  
Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

## La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



**33**  
communes

**604 km<sup>2</sup>**  
superficie

**81 896**  
habitants

**78 564**  
logements

- **51,6 %** des logements sont des résidences principales, c'est-à-dire des logements occupés plus de 8 mois par an.
- **27,3 %** des résidences principales sont louées vides à l'année, soit 9 200 logements.

- **43,6 %** des logements sont des résidences secondaires ou sont occupés occasionnellement.
- **4,8 %** des logements sont vacants, c'est-à-dire inoccupés toute l'année.

Royan concentrait 36 % du parc de logements locatifs privés de l'ensemble de la CARA en 2014 selon l'Insee, **soit 3 562 logements**.

## Des loyers de l'ordre de 9,2 €/m<sup>2</sup> dans la CARA, 9,6 €/m<sup>2</sup> à Royan

Le montant des loyers pratiqués dans la ville-centre de la CARA est plus élevé que dans les autres communes de la CARA.

Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	Maison	Appartement	Ensemble
CARA	8,6	9,9	9,2
Royan	8,8	10,0	9,6
CARA hors Royan	8,4	9,5	8,7

Loyer total en €	Maison	Appartement
CARA	754	559
Royan	804	575
CARA hors Royan	753	538

## Comparaisons des loyers médians avec d'autres territoires

Les Sables d'Olonne Agglomération : 8,8 €/m<sup>2</sup>  
 Agglomération de Teste-de-Buch-Arcachon : 10,4 €/m<sup>2</sup>  
 Unité urbaine de La Rochelle : 11,7 €/m<sup>2</sup>

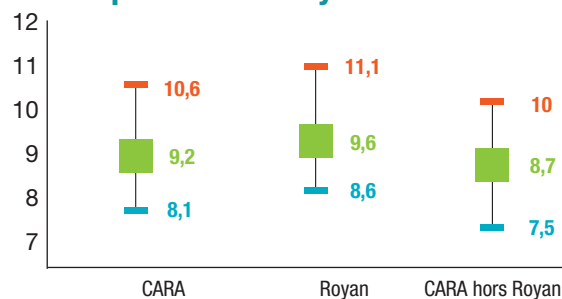
## Les surfaces moyennes

des logements, maisons et appartements, sont quasiment identiques, quelque soit le territoire observé. À Royan, les professionnels remarquent que le marché locatif est très variable d'une rue à l'autre.

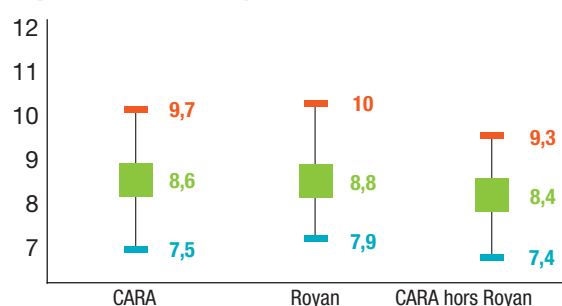
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Maison	Appartement
CARA	87	55
Royan	87	55
CARA hors Royan	88	56

Nombre d'enquêtes	Maison	Appartement	Ensemble
CARA	368	408	776
Royan	136	300	436
CARA hors Royan	232	108	340

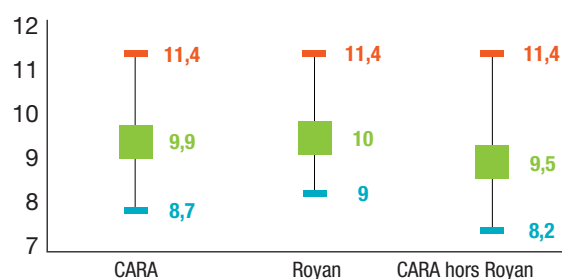
## Répartition des loyers en €/m<sup>2</sup>



## Répartition des loyers des maisons en €/m<sup>2</sup>



## Répartition des loyers des appartements en €/m<sup>2</sup>



- Loyer haut
- Loyer médian
- Loyer bas

**Loyer bas** : 25 % des logements ont un loyer inférieur à ce seuil

**Loyer médian** : 50 % des loyers au dessus de ce seuil - 50 % au dessous

**Loyer haut** : 25 % des logements ont un loyer supérieur à ce seuil

## 5 LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT

Les loyers au m<sup>2</sup> sont toujours inversement proportionnels à la surface des logements ; plus le logement est petit, plus son loyer exprimé en m<sup>2</sup> est élevé, quelles que soient sa localisation et sa nature : maison ou appartement.

### MAISONS

Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	T3	T4	T5
CARA	9,1	8,4	7,5
Royan	9,8	8,4	NS
CARA hors Royan	8,8	8,3	NS

Surface moyenne en m <sup>2</sup>	T3	T4	T5
CARA	70	94	123
Royan	69	95	NS
CARA hors Royan	71	94	NS

Loyer total en €	T3	T4	T5
CARA	653	775	908
Royan	692	798	NS
CARA hors Royan	630	760	NS

Nombre d'enquêtes	T3	T4	T5
CARA	120	174	53
Royan	40	60	NS
CARA hors Royan	78	114	NS

### APPARTEMENTS

Loyer médian en €/m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4
CARA	13,5	10,6	9,2	8,1
Royan	13,1	10,4	9,3	NS
CARA hors Royan	NS	11,1	8,4	NS

Surface moyenne en m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4
CARA	28	44	66	94
Royan	28	45	65	55
CARA hors Royan	NS	41	67	NS

Loyer total en m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4
CARA	394	472	601	740
Royan	397	484	614	575
CARA hors Royan	NS	438	555	NS

Nombre d'enquêtes	T1	T2	T3	T4
CARA	47	163	158	40
Royan	35	120	122	NS
CARA hors Royan	NS	43	36	NS

NS : résultat non-significatif, nombre d'enquêtes insuffisant.

### Comparaison avec d'autres territoires de la Charente-Maritime

#### MAISONS

	T3	T4	T5
Communauté d'Agglomération Rochefort Océan	603 € pour 71 m <sup>2</sup>	706 € pour 93 m <sup>2</sup>	812 € pour 129 m <sup>2</sup>
CARA	653 € pour 70 m <sup>2</sup>	775 € pour 94 m <sup>2</sup>	908 € pour 123 m <sup>2</sup>
Unité urbaine de La Rochelle	715 € pour 69 m <sup>2</sup>	901 € pour 92 m <sup>2</sup>	1 086 € pour 120 m <sup>2</sup>

#### APPARTEMENTS

	T1	T2	T3
Rochefort	356 € pour 28 m <sup>2</sup>	437 € pour 45 m <sup>2</sup>	536 € pour 63 m <sup>2</sup>
Royan	397 € pour 28 m <sup>2</sup>	484 € pour 45 m <sup>2</sup>	614 € pour 65 m <sup>2</sup>
La Rochelle	404 € pour 27 m <sup>2</sup>	525 € pour 42 m <sup>2</sup>	682 € pour 66 m <sup>2</sup>

Maisons : loyer médian / m <sup>2</sup>	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CARA	7,5	8,6	8,7	9,2	8,5
Royan	NS	8,9	8,9	9,0	NS
CARA hors Royan	7,5	8,4	8,6	9,2	8,4
Appartements : loyer médian / m <sup>2</sup>					
CARA	NS	9,4	10,2	10,7	10,0
Royan	NS	9,5	10,3	11,2	10,1

Maisons : surface moyenne en m <sup>2</sup>	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CARA	95	85	83	84	91
Royan	NS	87	85	88	NS
CARA hors Royan	96	83	82	81	93
Appartements : surface moyenne en m <sup>2</sup>					
CARA	NS	61	50	54	56
Royan	NS	60	52	51	57

Maisons : loyer total en m <sup>2</sup>	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CARA	716	761	736	784	768
Royan	NS	794	766	832	NS
CARA hors Royan	705	719	714	753	767
Appartements : loyer totale en m <sup>2</sup>					
CARA	NS	593	529	591	572
Royan	NS	590	546	590	587

Maisons : nombre d'enquêtes	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	1991-2005	Après 2005
CARA	54	74	77	77	86
Royan	NS	46	33	31	NS
CARA hors Royan	49	32	44	46	61
Appartements : nombre d'enquêtes					
CARA	18	131	151	62	46
Royan	NS	100	127	34	36
CARA hors Royan	NS	NS	NS	NS	NS

NS : résultat non-significatif, nombre d'enquêtes insuffisant.

## 7 LOYERS SELON LA DATE D'ENTRÉE DU LOCATAIRE

Les immeubles collectifs sont essentiellement situés à Royan et par conséquent, les appartements loués aussi. La location de maisons est surtout pratiquée hors de la ville centre.

### MAISONS

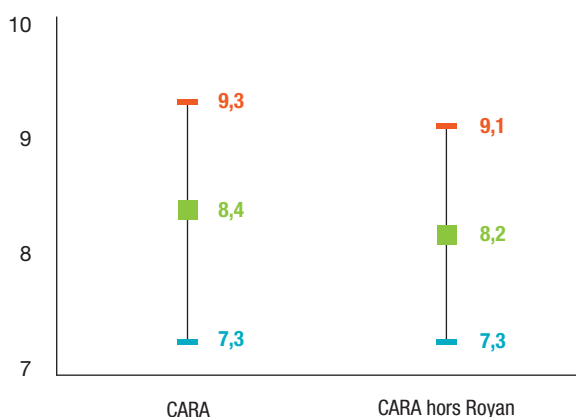
Loyer total en €	Avant 2012	2012-2013	2014-2015	2016-2017
CARA	730	741	749	788
CARA hors Royan	725	717	706	779

### APPARTEMENTS

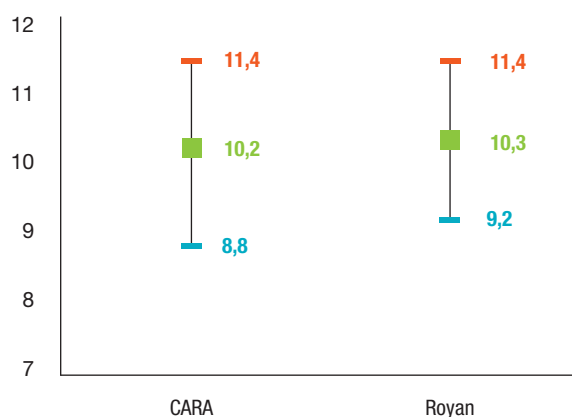
Loyer total en €	Avant 2012	2012-2013	2014-2015	2016-2017
CARA	562	566	562	573
Royan	566	578	562	580

Les loyers à la mise en location ou relocation des logements les plus récents sont nettement plus élevés que les plus anciens, avec une augmentation particulièrement marquée entre 2014-2015 et 2016-2017 pour les maisons situées hors Royan.

#### LOYER DES MAISONS EN €/m<sup>2</sup> DONT LES LOCATAIRES SONT ENTRÉS EN 2016-2017



#### LOYER DES APPARTEMENTS EN €/m<sup>2</sup> DONT LES LOCATAIRES SONT ENTRÉS EN 2016-2017



Maisons : nombre d'enquêtes	Avant 2012	2012-2013	2014-2015	2016-2017
CARA	77	56	113	122
CARA hors Royan	48	35	68	81
Appartements : nombre d'enquêtes				
CARA	88	76	122	122
Royan	65	58	90	87

### LES T3 ET T4 LES PLUS RECHERCHÉS

Les T3 et T4 sont les logements les plus demandés et en particulier les maisons individuelles.

### UNE CONCURRENCE ENTRE LES FAMILLES ET LES SÉNIORS

La demande de logements locatifs émane principalement des familles et des ménages retraités qui recherchent les mêmes types de biens : une maison avec deux ou trois chambres. Les séniors veulent pouvoir accueillir leurs enfants et petits-enfants pendant les vacances.

### C'EST HORS DE ROYAN QUE LES FAMILLES TROUVENT UN LOGEMENT CORRESPONDANT À LEURS ATTENTES

Les familles peuvent consacrer jusqu'à 750 € par mois pour leur logement, ce qui correspond au loyer d'une maison hors Royan. Ces ménages sont prêts à s'éloigner de la ville-centre pour trouver une maison à loyer abordable.

Jardin et garage sont souvent demandés, en particulier en dehors de Royan, les garages servant à remiser le véhicule et de lieu de stockage.

### L'IMPORTANCE DE LA DESSERTE EN BUS POUR LES FAMILLES

Pour les ménages avec enfants, la desserte en bus des écoles est un point important. Elle permet de pallier l'éloignement des écoles.

### LE STATIONNEMENT, UN CRITÈRE DE RECHERCHE À ROYAN

À Royan, la place de parking peut être un critère de recherche pour certains locataires qui anticipent les difficultés de stationnement en période estivale.

### POUR LES SÉNIORS, LA PROXIMITÉ DES COMMERCES ET DES SERVICES EST PRIVILÉGIÉE

Les séniors ont les mêmes attentes que les familles et ils sont prêts à faire des concessions si le logement est proche des services et des commerces.

Cette proximité est un des principaux critères de recherche. Les logements répondant à ce critère sont très demandés et les professionnels déplorent le manque d'offres répondant à cette demande.

Les appartements éloignés des services ou commerces, et sans ascenseur sont parmi ceux qui se louent le moins facilement.

### UNE DEMANDE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE ET/OU AGÉES

Il existe une demande de logements accessibles aux personnes âgées et à mobilité réduite, c'est-à-dire des logements au rez-de-chaussée ou dans une résidence avec ascenseur. À Royan par exemple, les immeubles du centre-ville construits après-guerre en sont rarement équipés et les logements situés trop haut dans les étages ne se louent pas facilement.





Une maison de plain-pied ou à défaut avec une chambre au rez-de-chaussée sera alors privilégiée.

La présence d'une baignoire est aussi un inconvénient pour la clientèle âgée.

#### **QUALITÉ ET ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS : LES LOCATAIRES PLUS EXIGEANTS MAIS DES PROPRIÉTAIRES PEU ENCLINS AUX TRAVAUX D'AMÉLIORATION**

Les locataires sont de plus en plus sensibles au confort énergétique dans leur logement et au montant des factures d'énergie.

Certains bailleurs réalisent des améliorations au fur-et-à mesure, entre deux locations.

Les professionnels de l'immobilier peinent néanmoins à convaincre certains propriétaires de la nécessité de réaliser des travaux d'économie d'énergie notamment du fait du manque d'outils incitatifs et parce que « tant que ça se loue, ils ne feront pas de travaux ».

#### **PEU DE DEMANDES DE PETITES SURFACES**

Les demandes sont assez faibles sur les petites surfaces. Il s'agit souvent de loca-

tions de courte durée, pour la saison estivale notamment. Les locations meublées sont alors préférées.

L'offre de studios est supérieure à la demande selon les professionnels de l'immobilier.

#### **UN MARCHÉ TENDU ? L'AVIS DES PROFESSIONNELS**

La plupart des professionnels ne peuvent satisfaire la demande du fait du peu de nouvelles mises en location sur le secteur : « il y a beaucoup de logements non loués à l'année sur le secteur, il faut inciter les propriétaires à les mettre en location ».

La demande de maisons avec 2 ou 3 chambres étant élevée, celles qui sont « au bon prix » se louent immédiatement, en particulier à Royan et il n'y a pas de vacance sur les maisons de plain-pied.

À défaut de trouver une maison, certains se contentent d'un appartement.

Certains propriétaires de biens immobiliers préfèrent la location saisonnière, plus souple et plus avantageuse fiscalement.



Les statistiques se basent sur un échantillon de logements loués non meublés par des propriétaires privés.

L'enquête porte sur des logements occupés par des locataires au moment de l'enquête en 2017.

Les loyers présentés sont des loyers hors-charge.

La collecte de données a été réalisée auprès de 10 agences immobilières et de propriétaires qui louent un ou plusieurs logements sans intermédiaire.

L'échantillon comprend 622 logements en gestion déléguée et 154 en gestion directe, soit un total de 776 locations.

Seuls les résultats basés sur au moins 25 enquêtes sont mentionnés dans ce document afin de garantir la fiabilité des résultats proposés. Ce qui explique que le croisement de plusieurs variables ne soit pas toujours possible.

28 communes sur les 33 que compte la CARA sont représentées dans l'échantillon. 436 locations sont situées dans la ville de Royan et 340 dans une autre commune de l'agglomération. Sont ainsi présentés les niveaux de loyers dans :

■ l'ensemble de la CARA

■ la ville de Royan

■ la CARA hors Royan

Le **loyer médian** est utilisé car il est moins sensible aux valeurs anormalement basses ou élevées que le loyer moyen. Il est donc plus représentatif.



Sincères remerciements aux particuliers et aux agences immobilières participantes pour leur accueil et le temps consacré à l'enquête.

- Agence Corne, Saint-Palais-sur-Mer
- Agence de la plage, Saint-Palais-sur-Mer
- Agence des tilleuls, Royan
- Agence Pierre Loti, Royan
- Brunet Immobilier, Royan
- Century 21 Grand Large, Royan
- Guy Hoquet, La Tremblade
- Locaplus, Royan/Saujon
- Par Agence, Royan
- Saintonge Immo, Saujon



49, avenue Aristide Briand  
17000 La Rochelle  
05 46 34 41 36  
[contact@adil17.org](mailto:contact@adil17.org)  
[www.adil17.org](http://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.



**Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**

107, avenue de Rochefort

17201 Royan cedex

Tél : 05 46 22 19 20

[www.agglo-royan.fr](http://www.agglo-royan.fr)