



logio.immo — intelligence immobilière

contact@logio.immo

logio.immo

Analyse de zone — Avenue Jean Guiton 17000 La Rochelle

Rayon 600 m · 20 octobre 2026

Synthèse exécutive

Avenue Jean Guiton 17000 La Rochelle

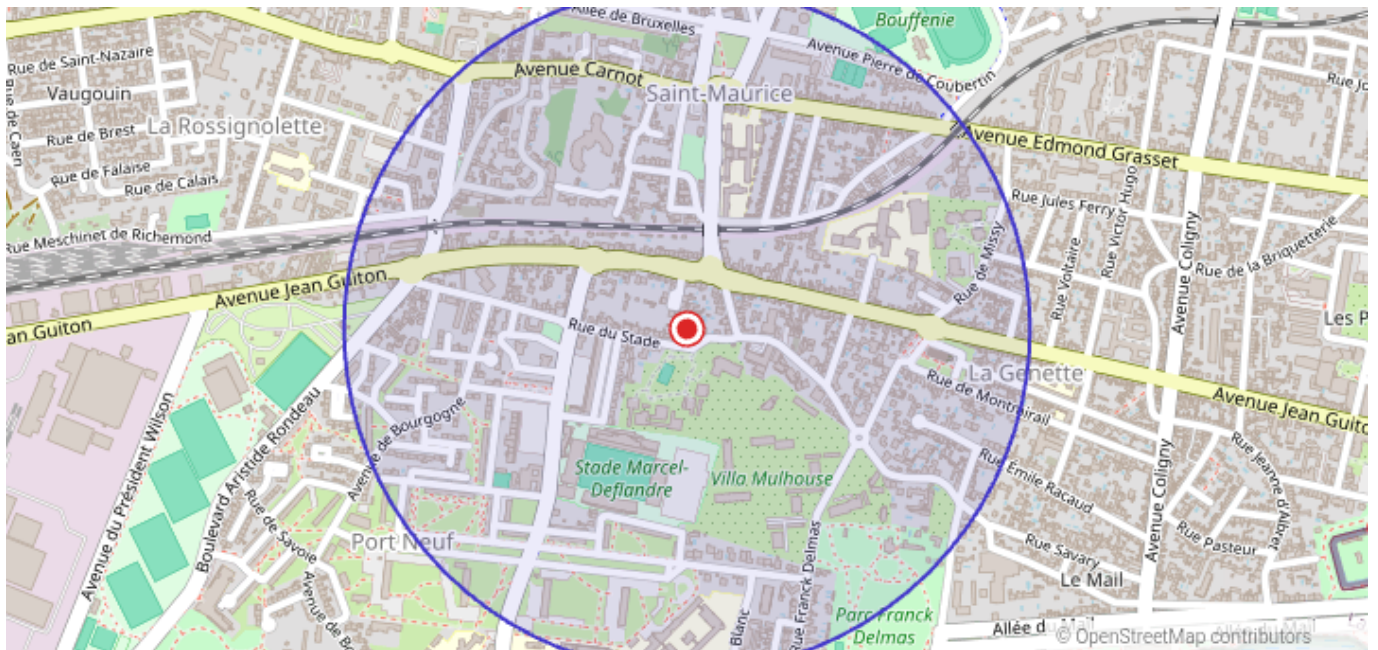
Rayon 600 m | 20 octobre 2026 | 73 transactions analysées

TEXTES GÉNÉRÉS PAR IA LE BIEN

Il s'agit d'une maison de 88 m² située avenue Jean Guiton, à La Rochelle (17000), dont le diagnostic de performance énergétique est de classe C (142 kWh/m²/an, établi le 14 juin 2024). Le prix de ce bien est estimé à 391 072 €, soit 4 444 €/m², dans une fourchette de 306 328 € à 456 280 €. Le loyer mensuel estimé est de 1 051 € pour une location non meublée.

SYNTHÈSE DU MARCHÉ

Pour une maison de cette zone, avenue Jean Guiton à La Rochelle, le prix médian observé sur les 24 derniers mois est d'environ 4 444 €/m², et la plupart des ventes se situent entre 3 481 et 5 185 €/m² : les prix sont assez réguliers d'un bien à l'autre, sans être parfaitement homogènes. Ce repère repose sur 22 transactions seulement, il est donc à prendre avec prudence ; sur l'ensemble de la période, le prix médian ressort à 4 714 €/m², à partir de 159 ventes. Entre 2021 et 2024, le prix médian annuel est passé d'environ 4 843 à 4 400 €/m², soit une légère baisse. Les données de 2025, encore partielles et peu représentatives, ne permettent pas de conclure sur l'évolution la plus récente.



En bref

Le prix de marché des maisons est de 4 444 €/m², en hausse de 9,4 % par rapport à 2024.

Le rendement locatif brut estimé (maisons, pour 88 m²) est de 3,2 %.

Le DPE médian est C (4 % de passoires F/G).

Maisons

Prix de marché /m²	Fourchette P25-P75	Ventes
4 444 €	3 481 € – 5 185 €	22

Sur 24 mois, ventes de la surface visée. Repère sur toute la période : 4 714 €/m² (73 ventes).

Prix estimé pour 88 m² **391 072 €**

Fourchette habituelle : 306 328 € – 456 280 €
4 444 €/m² · 22 ventes de ~88 m² sur 24 mois

Évolution des prix

Année	Prix de marché /m²	Variation	Transactions
2021	4 843 €	—	14
2022	4 708 €	-2,8 %	42
2023	4 677 €	-0,7 %	40
2024	4 400 €	-5,9 %	31
2025	4 814 €	+9,4 %	32

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

DPE médian

C

Passoires (F/G)

4 %

DPE analysés

1 976

Distribution par classe

Classe	Nombre	%	
A	14	0,7 %	
B	87	4,4 %	
C	977	49,4 %	
D	572	28,9 %	
E	245	12,4 %	
F	53	2,7 %	
G	28	1,4 %	

Estimation locative

Bâtiment de l'adresse : DPE C (142 kWh/m²/an)

Loyer estimé maison 88 m² : ~1 051 €/mois (~11,9 €/m²)

Source : ANIL (SeLoger, leboncoin) (2026)

Rendement locatif estimé (pour 88 m²)

Maison — brut

3,2 %

~1,8 % net

Maison — brut meublé

3,6 % · ~2,1 % net

Net estimé après charges et vacance (23 % du loyer) et taxe foncière estimée à 2 735 €/an.

Basé sur les prix des 2 dernières années.

Commodités et contexte

Score global

66/100

Bon

Type de commune

Urbain dense

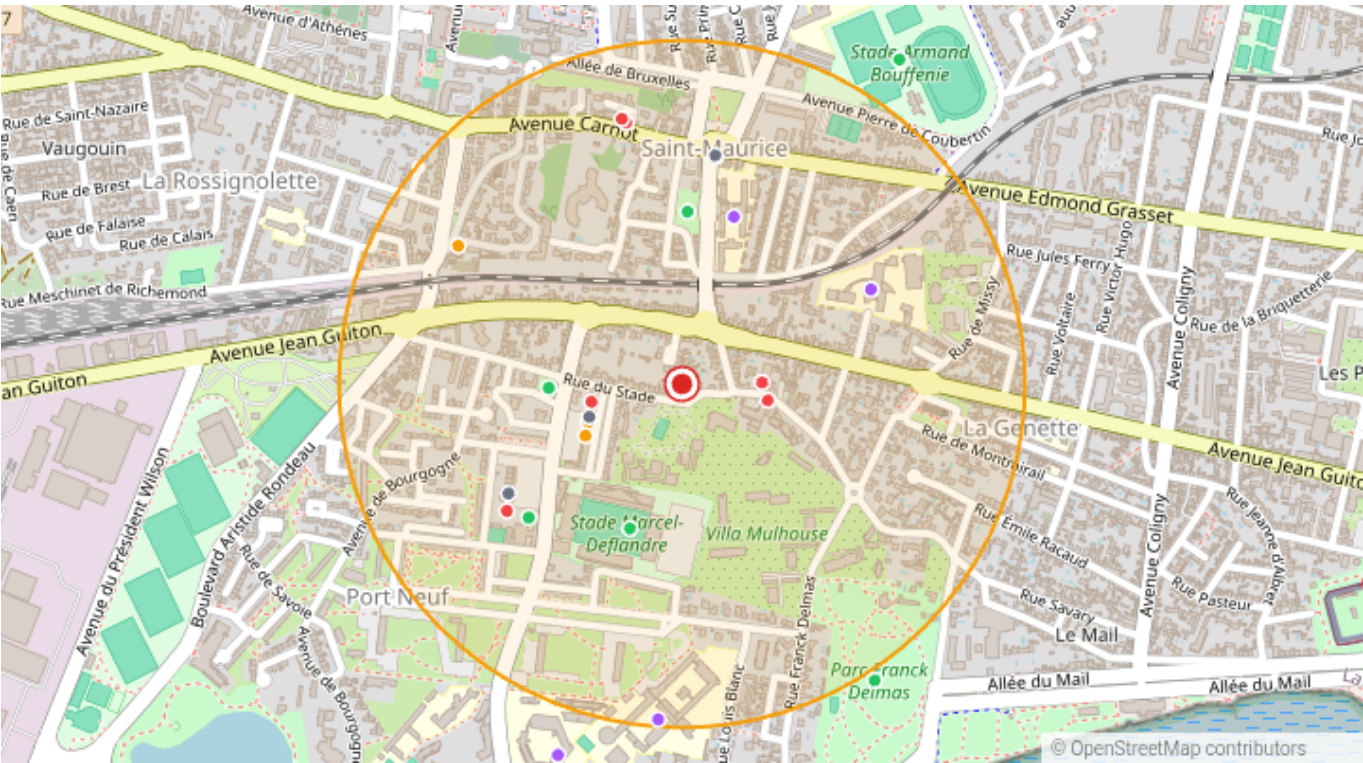
Détail par catégorie

Catégorie	Score	Nombre	Plus proche
Transports	0/100	0	—
Commerces	90/100	3	178 m
Éducation	75/100	4	306 m
Santé	100/100	6	139 m
Loisirs	100/100	6	234 m
Services	90/100	4	173 m

Scores par profil

Profil	Score	Appréciation
Famille	75/100	Excellent
Jeune actif	61/100	Bon
Investisseur	63/100	Bon

Carte des commodités



Données : Ventes DVF, DGFIP (data.gouv.fr) · DPE (ADEME) · Loyers (ANIL (SeLoger, leboncoin)) · Ventes juil. 2020 – déc. 2025
Rapport du 20 octobre 2026 · Calculs P2-L3-C2-T2-R2-N7