

Observatoire local des loyers privés

Bayonne Pays basque
Sud landes

Les chiffres-clés 2020



Observatoire local des loyers privés

Bayonne Pays basque
Sud landes

Les chiffres-clés 2020

Résumé

Après six années passées comme observatoire pilote et par arrêté en date du 15 mars 2021 de Madame Emmanuelle WARGON, ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, l'AUDAP a été agréée en tant qu'Observatoire Local des Loyers (OLL) pour le périmètre géographique d'observation comprenant 84 communes, sur deux départements, les Pyrénées-Atlantiques et les Landes, et trois EPCI, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté de Communes du Seignanx et la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud.

L'OLL Bayonne- Pays Basque- Sud Landes fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) sous l'égide du ministère en charge du Logement. L'OLL Bayonne- Pays Basque - Sud Landes tient sa force de l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes allant des acteurs publics (État, département des Pyrénées-Atlantiques, Communauté d'Agglomération Pays Basque, Communauté de communes du Seignanx ; mais également des ADIL Pyrénées-Atlantiques et Landes, des CAF Pyrénées-Atlantiques et Landes et des professionnels et acteurs de l'immobilier.

Cette 7^{ème} publication porte sur les chiffres clés 2020, avec comme chaque année, une analyse locale détaillée et les comparaisons nationales permises par la méthodologie commune du réseau national. Forts du succès de l'an dernier, nous avons choisi de reconduire l'analyse dynamique des loyers dans le temps, et de proposer un focus sur l'impact de la pandémie sur le marché locatif privé vu par les agences immobilières locales.

Parmi les chiffres clés 2020, retenons que le loyer moyen sur le périmètre d'étude est de 662 € (+11 € par rapport à 2019) pour une surface moyenne de 66 m² (soit un loyer moyen de 10 €/m²). Toutefois, les valeurs de loyers diffèrent selon les zones. Par exemple, la zone 3 (le littoral basque) propose les prix les plus élevés avec un prix moyen de 735 € pour une surface moyenne de logement de 62 m² (soit un loyer moyen de 11,8 €/m²).



662€

Loyer moyen sur le périmètre de l'OLL



66 m²

Surface moyenne sur le périmètre de l'OLL

Potentiel de mutualisation

Membre(s) pilote(s) :

État, Région, Département, CAPB, CC Seignanx, CC Macs

Méthode de travail :

Oui
#enquête #comitédepartage
#agenceimmobilière

Base de données :

Oui #indicateurs

Mode de représentation :

Oui
#boiteàmoustache #carte

Thématique :

Oui #habitat
#logement #loyerprivé

Partenariat :

Oui

Sommaire

ÉDITO	7
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION ET ZONAGES	8
REMONTER L'HISTOIRE DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION	10
LE PARC LOCATIF PRIVÉ	12
QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE PAYS BASQUE SUD LANDES AVEC D'AUTRES TERRITOIRES ?	16
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ	18
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT	20
TENDANCES D'ÉVOLUTION DES LOYERS 2019 VS 2020	24
FOCUS : UN RESENTI DE LA PANDÉMIE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ	28
MÉTHODOLOGIE: COMPRENDRE L'OBSERVATION LOCAL DES LOYERS	30

Crédits

Crédits Photos : Audap, sauf mention, couverture: Biarritz- unsplash.com

Crédits Pictogrammes :
AUDAP

Rédaction & réalisation graphique :
Cécile Velasco, Emmanuelle Rabant,
Vincent Bergue, Ludovic Réau,
Sébastien Grandjean

Impression :
AUDAP- octobre 2021



→ Habitat collectif, Ustaritz - @balloïde-photo

Edito

Les territoires basques et landais se démarquent depuis de nombreuses années par une forte tension du marché immobilier en lien avec une attractivité territoriale qui ne se dément pas. Cela se traduit localement par le classement de 27 communes du Pays Basque et du Sud Landes en zone tendue.

Aussi, depuis 2013, notre territoire a la chance de s'inscrire dans le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers. D'année en année notre observatoire local s'est structuré, intégrant au dispositif l'ensemble des parties prenantes allant des acteurs publics (État, département des Pyrénées-Atlantiques, EPCI etc. et également les ADIL 64 et 40, les CAF 64 et 40), aux professionnels et acteurs de l'immobilier. Il permet désormais d'observer les tendances du marché sur 84 communes du Pays Basque et du Sud Landes. La montée en puissance de ce dispositif et la qualité du travail réalisé localement par l'AUDAP ont été reconnues officiellement par l'obtention de l'agrément ministériel « Observatoire Local des Loyers » le 15 mars 2021.

Cet agrément accordé par l'État marque la reconnaissance de notre engagement collectif pour une meilleure connaissance du marché locatif privé et de son fonctionnement. Désormais, l'Observatoire est inscrit au sein des instances de l'Agence d'urbanisme ce qui se traduit concrètement par la création du Conseil Consultatif de l'Observatoire Local des Loyers. Cette commission partenariale, animée par l'AUDAP et ses membres, regroupe l'ensemble des acteurs du marché locatif privé de notre territoire et aura pour vocation de suivre et d'orienter les actions de l'Observatoire.

Ce regard partenarial sur le marché est essentiel pour que chaque collectivité puisse élaborer des politiques publiques de l'habitat pertinentes, en lien par exemple avec les Programmes Locaux de l'Habitat dont sont dotés nos territoires.

Je tiens ici à remercier toutes les personnes qui contribuent à la réussite des enquêtes et au recueil de données, en particulier les agences immobilières, les services de l'État, ainsi que tous les partenaires de l'Observatoire, et vous souhaite bonne lecture de cette nouvelle publication, au design refondu pour marquer l'année 1 de notre Conseil Consultatif de l'Observatoire Local des Loyers.



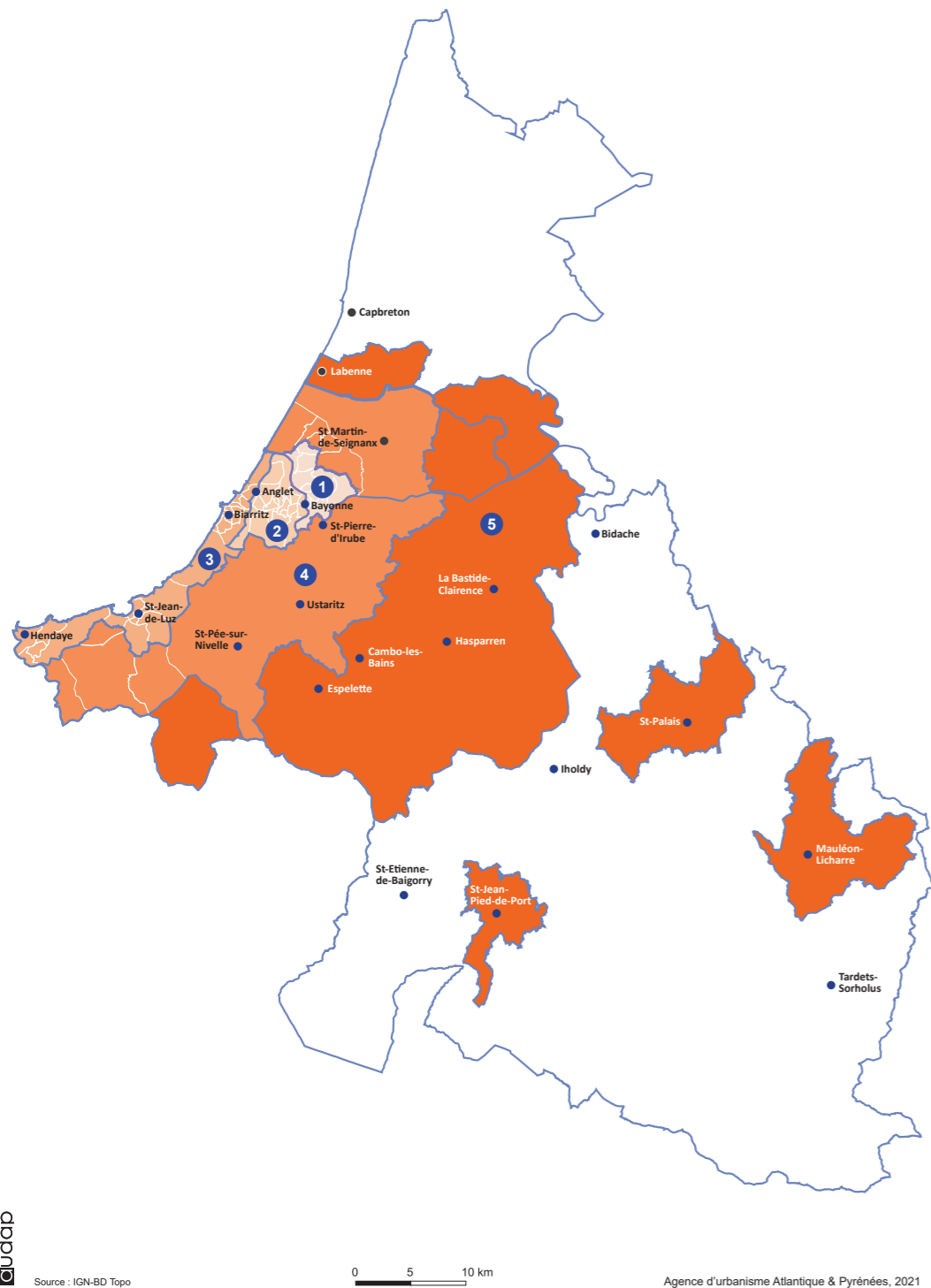
Carole photographie

Jean-René ETCHEGARAY

Président de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, Maire de Bayonne

l'obtention de l'agrément ministériel « Observatoire Local des Loyers » (...) marque la reconnaissance de notre engagement collectif pour une meilleure connaissance du marché locatif privé

Périmètre d'observation et zonages



5
Zones

2
Départements

3
Epci

84
Communes

Zonage OLL (Communes + IRIS pour les communes partagées entre plusieurs zones)

- 1**
AGGLO ZONE A : Bayonne rive droite Nive/Adour (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard-Matras, Sainte-Croix-Grand-Basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne-Arrousets et Saint-Frédéric), Boucau.
- 2**
AGGLO ZONE B : Anglet (Aritxague, Brise Lame-Lazaret-Montbrun-Pignada, Butte aux Cailles-Refuge-Montbrun, Cantau-Bernain-Saint Jean, Choisy, Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Pignada, Pontots, Louillot, Mondeville-Chassin, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Tivoli-Union), Bayonne rive gauche Nive/Adour (Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Beyris-Polo, Beyris-St-Amand, Centre Ville-Hôtel de Ville, Forum Pontots, Saint-Leon-Marracq, , Saint-Leon-Maignon, St-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme-La Negresse)
- 3**
LITTORAL: Anglet (Chiberta, Cinq Cantons-Golf), Biarritz (Front de Mer, Halles-Hurlague, La Rochefoucauld-Aguilera, Labordotte-La Colline, Les Rocailles-Lahouze, Mairie-Marne, Parc d'Hiver-Marion-Mouriscot, Petricot-Reptou, République-Beau Rivage, St-Charles-Golf, St-Martin-Cite des Fleurs), Bidart, Ciboure, Guethary , Hendaye, Saint-jean-de-luz, Urrugne (Bébobie-Socoa)
- 4**
BASSIN DE VIE A : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Biriadou, Jatxou, Lahonce, Larressorre, Mouguerre, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, (Bourg Kechiloo et Mendi Choko Karrikatxar Olhette), Ustaritz, Villefranque, Tarnos.
- 5**
BASSIN DE VIE B : Aïcirits-Camou-Suhast, Ainhoa, Amendeux-Oneix, Arbérats-Sillègue, Arbouet-Sussaute, Ascarat, Ayherre, Bardos, Béhasque-Lapiste, Berrogain-Laruns, Beyrie-Sur-Joyeuse, Biarrotte, Biaudos, Bidarray, Bonloc, Briscous, Cambo-Les-Bains, Caro, Charritte-De-Bas, Chéraute, Espelette, Espès-Undurein, Garindein, Garris, Gotein-Libarrenx, Guiche, Halsou, Hasparren, Hélette, Ispoure, Isturits, Itxassou, La Bastide-Clairence, Labenne, Lichos, Louhossoa, Luxe-Sumberraute, Macaye, Mauléon-Licharre, Mendionde, Orx, Saint-Barthélemy, Sainte-Marie-De-Gosse, Saint-Esteben, Saint-Jean-Le-Vieux, Saint-Jean-Pied-De-Port, Saint-Laurent-De-Gosse, Saint-Martin-D'arberoue, Saint-Martin-De-Hinx, Saint-Palais, Sare, Souraïde, Uhart-Cize, Urt, Viodos-Abense-De-Bas



Les IRIS, maille de base de la diffusion des données infracommunales de l'INSEE

Le découpage des communes de plus de 10 000 habitants et de la plupart de celles de plus de 5 000 habitants en IRIS a été construit à partir de critères géographiques et statistiques. Il a été élaboré en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes selon des règles précises définies en respectant les exigences de la CNIL (seuil minimum de population de l'ordre de 2 000 habitants). L'objectif recherché était de constituer des IRIS homogènes du point de vue de l'habitat. Depuis 1999 et l'établissement de ce découpage, des modifications ont été entreprises en 2008 pour prendre en compte les évolutions démographiques importantes et scinder des IRIS qui le nécessitaient.

L'élargissement territorial de l'OLL à 84 communes étant désormais assis, une révision de zonage devrait prochainement avoir lieu. Elle s'appuiera sur la capitalisation des derniers résultats et permettra de regrouper les IRIS selon la hiérarchie des prix et la constitution de zones statistiques et non pas sur un critère de continuité géographique comme c'est le cas aujourd'hui.

Remonter l'histoire du périmètre d'observation

Le périmètre d'observation des loyers privés répond à une triple contrainte. La première est législative puisque la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) définit les périmètres des territoires qui sont dotés d'un OLL. La seconde est statistique, car pour observer les loyers privés, il convient de disposer d'un volume suffisant de logements locatifs privés pour que la collecte puisse être techniquement réalisable. La troisième correspond à la recherche d'une cohérence territoriale de chacune des zones. Il a ainsi été décidé de faire évoluer le périmètre pour, à la fois, mieux tenir compte des logiques de marché et des logiques territoriales, ce qui s'est traduit par la création d'une cinquième zone d'observation qui englobe l'ensemble des nouveaux territoires observés du sud des Landes et de l'intérieur du Pays basque. Ainsi, les zones 1,2,3,4 restent quant à elles inchangées depuis 2014 permettant d'asseoir le dispositif d'observation.

Un dispositif d'observation initié par la loi Alur et conforté par la loi Elan

La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), votée en 2014, a créé un dispositif pérenne d'observation des loyers privés dans les agglomérations connaissant une forte tension de ce marché. Cette observation porte sur l'ensemble des logements du parc locatif privé – à l'exception donc 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.

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est venue conforter le dispositif d'observation et dissocier l'agrément délivré par le Ministère en charge du logement de la procédure d'encadrement des loyers. La délimitation du périmètre d'observation s'est affranchie des limites administratives pour privilégier la cohérence territoriale en lien avec la tension du marché local de l'habitat.

Un périmètre d'observation de 84 communes du pays basque et du sud landes

Un découpage spécifique en 4 premières zones (1,2,3,4) avait été conçu initialement pour permettre de disposer d'un volume suffisant de logements privés à la location grâce notamment à l'élargissement du périmètre « réglementaire » des 27 communes de la zone tendue à 2 communes supplémentaires (Saint-Pée-sur-Nivelle et Ondres). La constance du périmètre et du zonage a permis la lisibilité du dispositif et l'adhésion des partenaires pendant plusieurs années. Elle ne devait pas pour autant l'enfermer.

Ainsi, les partenaires de l'OLL ont souhaité étudier la possibilité d'un nouveau zonage s'appuyant sur les résultats statistiques de l'Observatoire et l'élargissement du périmètre. Cette 5^{ème} zone comprend donc depuis le millésime 2018 les communes de l'Aire Urbaine de Bayonne hors Unité Urbaine ainsi que celles des

Aires urbaines de Saint-Jean-Pied-de-Port, de Mauléon-Licharre et de Saint-Palais, polarités de l'intérieur du Pays basque qui disposent d'un parc locatif privé non négligeable.

Désormais élargi à 84 communes, le périmètre d'observation s'étend sur 2 départements (Pyrénées-Atlantiques et Landes) et 3 EPCI : la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté de Communes du Seignanx et la Communauté de Communes de Marenne-Adour-Côte-Sud.

2013

Audap retenue comme site pilote "Observatoire des loyers"

2014

Observatoire limité au 27 communes de l'unité urbaine de Bayonne (4 zones "iris")

2018

Extension de l'Observation à 84 Communes du Pays basque et du sud des Landes (5 zones "iris")

2021

Agrément ministériel "Observatoire local des loyers" (OLL)

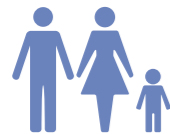
La loi ALUR a créé un dispositif pérenne d'observation des loyers privés dans les agglomérations connaissant une forte tension de ce marché

Le parc locatif privé



43 229

le nombre de logements privés à la location (dont 4 526 meublés)



28 %

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé



83 %

la part des appartements dans le parc locatif privé

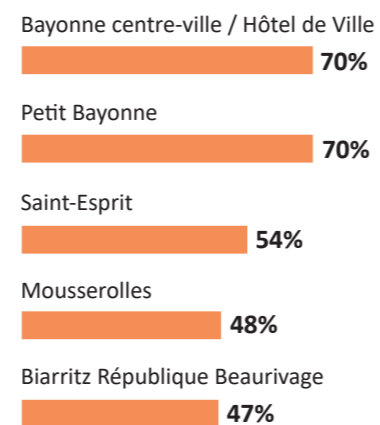
Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers est constitué de plus de 43 000 logements (INSEE, RP 2017). Territoire atypique, le Pays Basque et le Sud Landes ne concentrent pas l'offre au sein d'une ville-centre comme la plupart des autres observatoires en France. Les zones 2 et 3 présentent chacune 1 quart de l'offre locative et les zones 1, 4 et 5 se partagent équitablement l'autre moitié du parc. Ceci étant, au sein de ces zones, le poids du parc locatif privé diffère sensiblement illustrant la spécialisation territoriale du parc de logements : un marché locatif privé très présent sur les zones 1 et 2 (plus du tiers des Résidences Principales (RP), toujours présent sur les zones 3 et 5 (plus du quart des RP) et plus en retrait sur la zone 4 périurbaine proche (un cinquième des RP) où le parc est plus spécialisé sur l'accession à la propriété.

Un parc largement concentré sur la zone urbaine

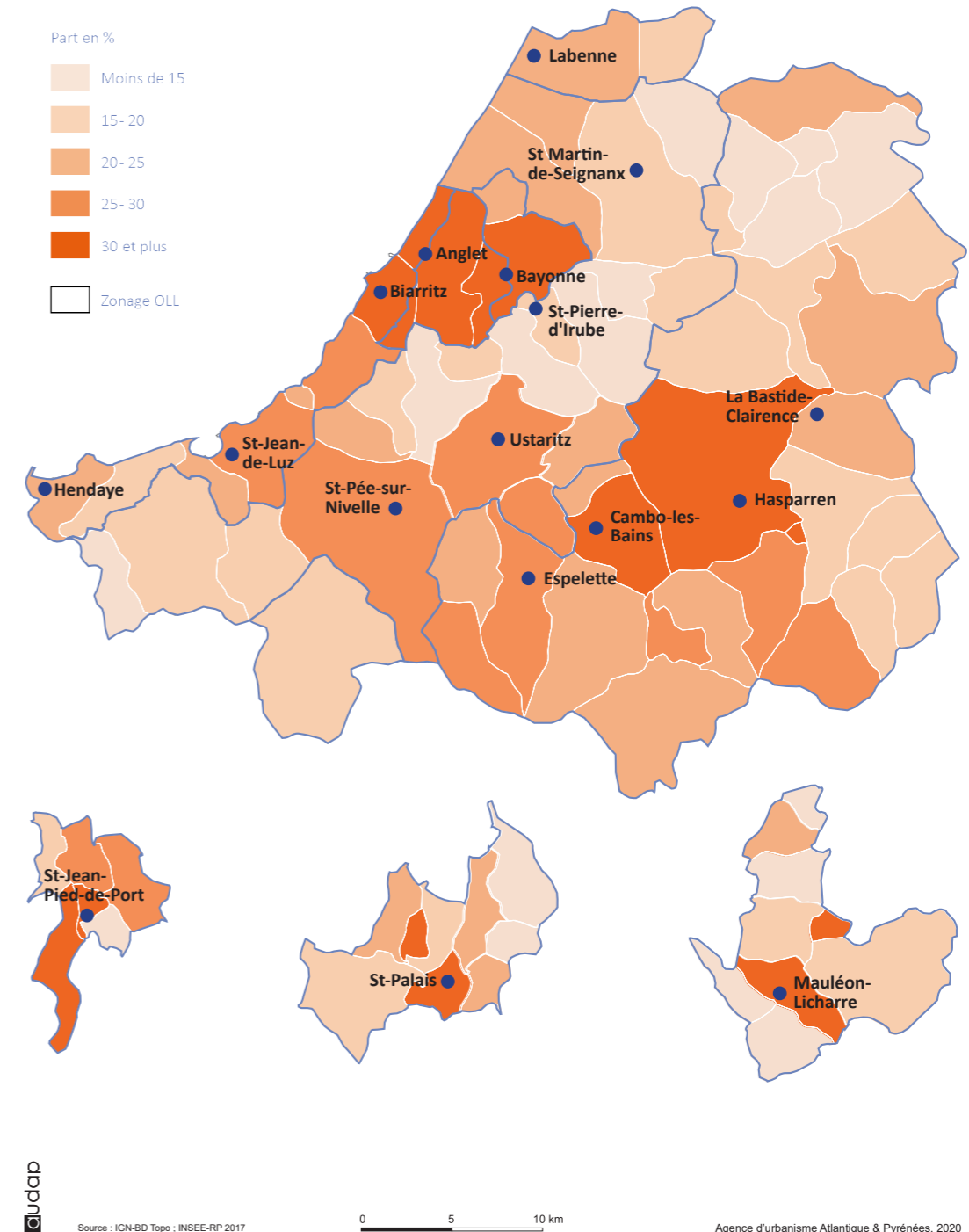
Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers se compose de 43 229 logements dont 10 % de meublés. Sur 10 ans, le parc a progressé de 20 % soit l'équivalent en volume de la zone 5 (7 250 unités supplémentaires). C'est la zone 4 périurbaine qui a largement bénéficié de cette dynamique avec 2 600 logements supplémentaires soit une progression conséquente de 59 %. En revanche, notons que la zone littorale a vu son parc stagner sur 10 ans (+2 %) et même reculer sur les 5 dernières années.

Cette dynamique de développement du parc locatif privé s'est principalement exercée dans le neuf. En témoigne la part conséquente de logements locatifs privés construits depuis 2006 : 22 % sur le territoire contre 14 % à l'échelle nationale. En résulte une forte spécialisation du parc sur les logements de 2 et 3 pièces (65 % localement contre 53 % au niveau national) caractéristiques des programmes récents en investissement locatif.

→ Top 5 des IRIS ayant le plus fort taux de logements locatifs privés/ résidences principales



Part des logements locatifs privés dans les résidences principales

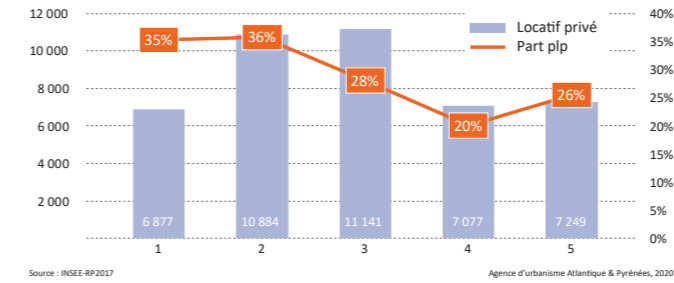




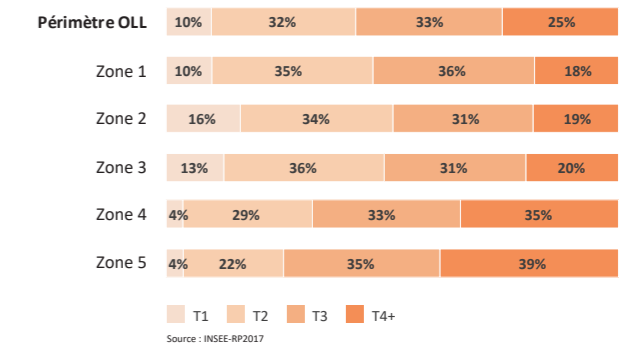
→ Les quais de la Nive, Bayonne - Audap, Marc Laclau (photo sous licence libre CC-BY-NC-ND4-0)

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales

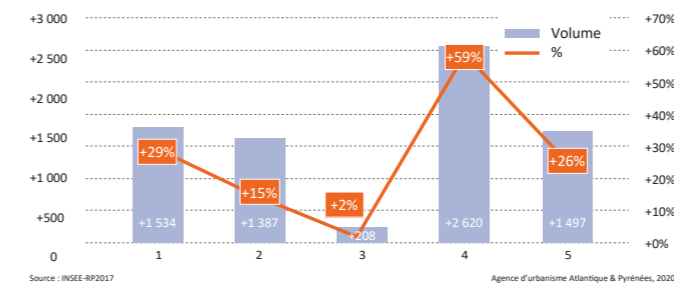
Volume et part du parc locatif privé par zone



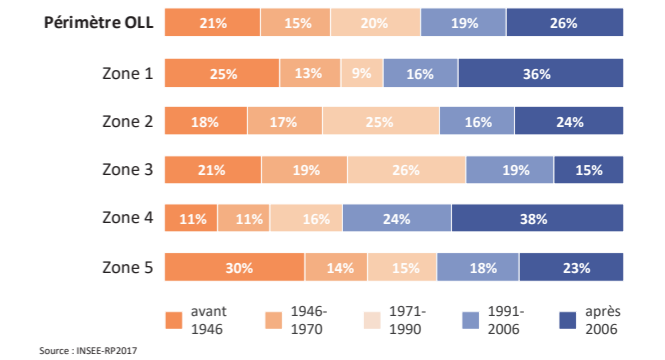
Répartition du nombre de pièces par zone



Évolution du parc sur 10 ans (2007-2017) par zone



Répartition des périodes de construction par zone



Quel positionnement de l'OLL de Bayonne Pays basque Sud landes avec d'autres territoires ?

Le maillage des observatoires locaux des loyers (OLL) sur le territoire national se structure et s'étoffe. Le travail en réseau permet un partage d'expériences, la montée en compétences et l'évolution de la méthodologie commune. Un site dédié - www.observatoires-des-loyers.org - en libre accès, met en ligne depuis 2016 l'ensemble des résultats et publications des observatoires locaux. Des recherches ciblées sont possibles et permettent de générer cartes, graphiques et tableaux de données. C'est là tout l'intérêt du dispositif au-delà de sa rigueur statistique.

Quel positionnement de l'OLL de Bayonne en 2019

La comparaison avec les données nationales est une des richesses apportées par le dispositif. Au moment où sont publiés ces résultats 2020, l'ensemble des autres observatoires n'ont pas encore édité ce millésime. Les analyses présentées ici le sont donc à partir des résultats 2019.

Avec un niveau médian global de loyer de 10,5 €/m² en 2019, la zone observée par l'OLL de Bayonne se positionne au même niveau que certaines grandes métropoles régionales comme Lille, Grenoble, Nantes ou Toulouse.

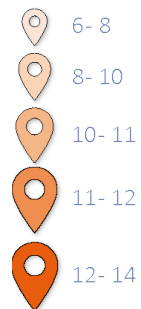
Une hiérarchie des prix se dessine entre des territoires ultra tendus comme l'agglomération parisienne (données non disponibles) ou le Sud-Est, puis vient le Sud-Ouest incluant au delà de Bordeaux et Toulouse, Bayonne et La Rochelle.

Enfin, les agglomérations au nord de la Loire se positionnent de manière générale plutôt en bas de tableau.

Notons qu'il convient de rester prudent sur ces analyses au regard de la spécificité de chacun des territoires observés et de leur zonage. Ainsi, l'élargissement du zonage de l'OLL Pays Basque Sud Landes réalisé en 2018 a, par l'intégration de territoires plus ruraux, fait « baisser » le loyer médian au m² de 0,5 €.

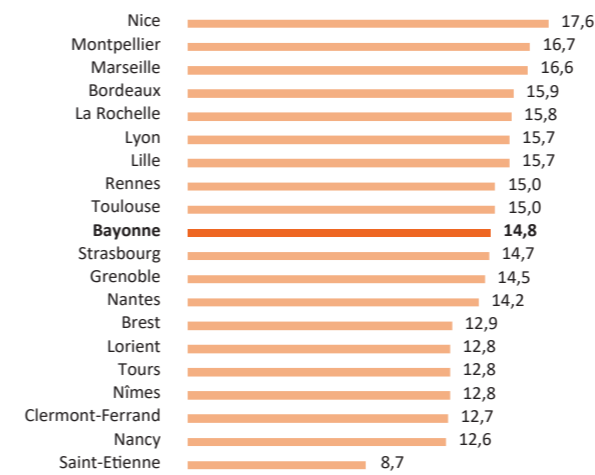
Il sera intéressant de continuer à suivre chaque année l'évolution du territoire dans le classement pour mettre en perspective l'évolution locale du marché avec les tendances nationales.

Loyer médian par observatoire local en 2019



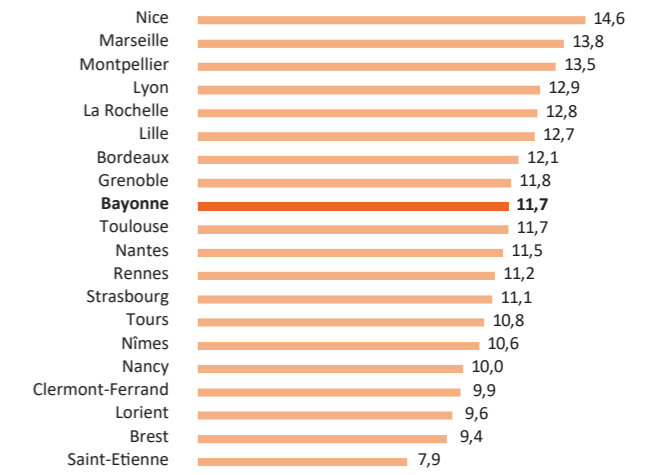
Source : IGN-Geofis ; OLL 2019
Agence d'urbanisme Allantique & Pyrénées, 2021

T1 Loyer médian en 2019 (€ m²)



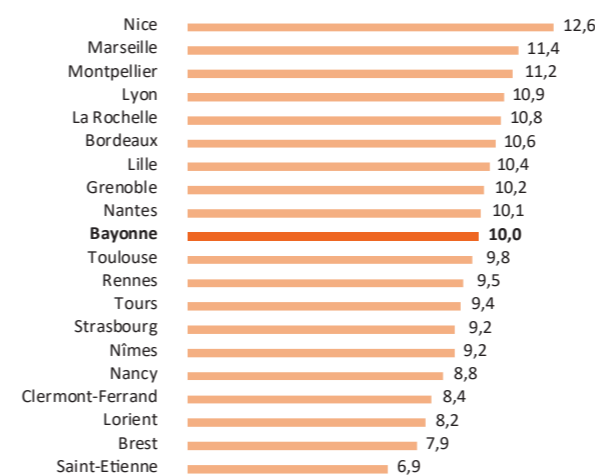
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T2 Loyer médian en 2019 (€ m²)



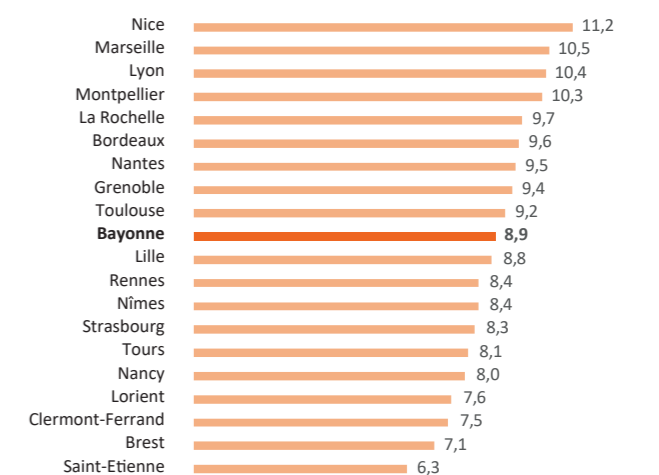
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T3 Loyer médian en 2019 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T4 et + Loyer médian en 2019 (€ m²)

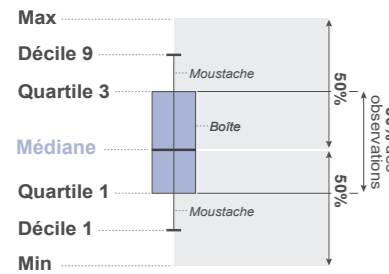


Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

Les niveaux de loyers du parc locatif privé



Comprendre la dispersion des loyers



Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé "boîte à moustaches" est particulièrement utile pour trois raisons :

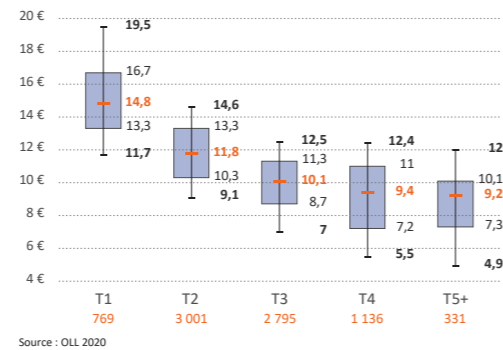
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1^{er} et 3^{ème} quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts ont des valeurs plus grandes. Le bord supérieur indique qu'un quart des observations a des valeurs supérieures et trois quarts des valeurs moindres. On peut remarquer que 50% des observations se trouvent à l'intérieur de la boîte.
- Les moustaches correspondent aux valeurs comprises entre le 1^{er} décile et 9^{ème} décile soit 80% de l'effectif.

De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des loyers est grande.

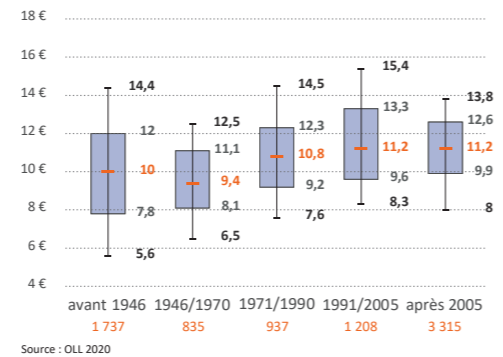
* En Orange : le nombre de logements enquêtés

Dans une logique de transparence de leur activité, les OLL s'engagent à diffuser des résultats fiables en éclairant leur niveau de précision. Ces résultats sont toutefois complexes à appréhender. En effet, fournir un loyer moyen ou médian n'est pas suffisant. Pour compléter cette information, il est nécessaire de rendre compte de la dispersion des loyers. À cette fin, les quartiles, le premier et le dernier déciles sont donnés.

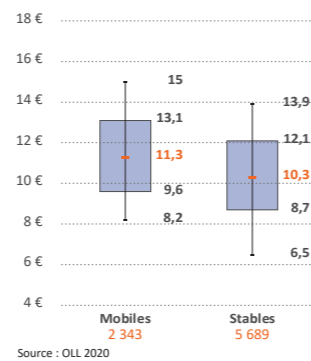
Loyer au m² en 2020 par nombre de pièces



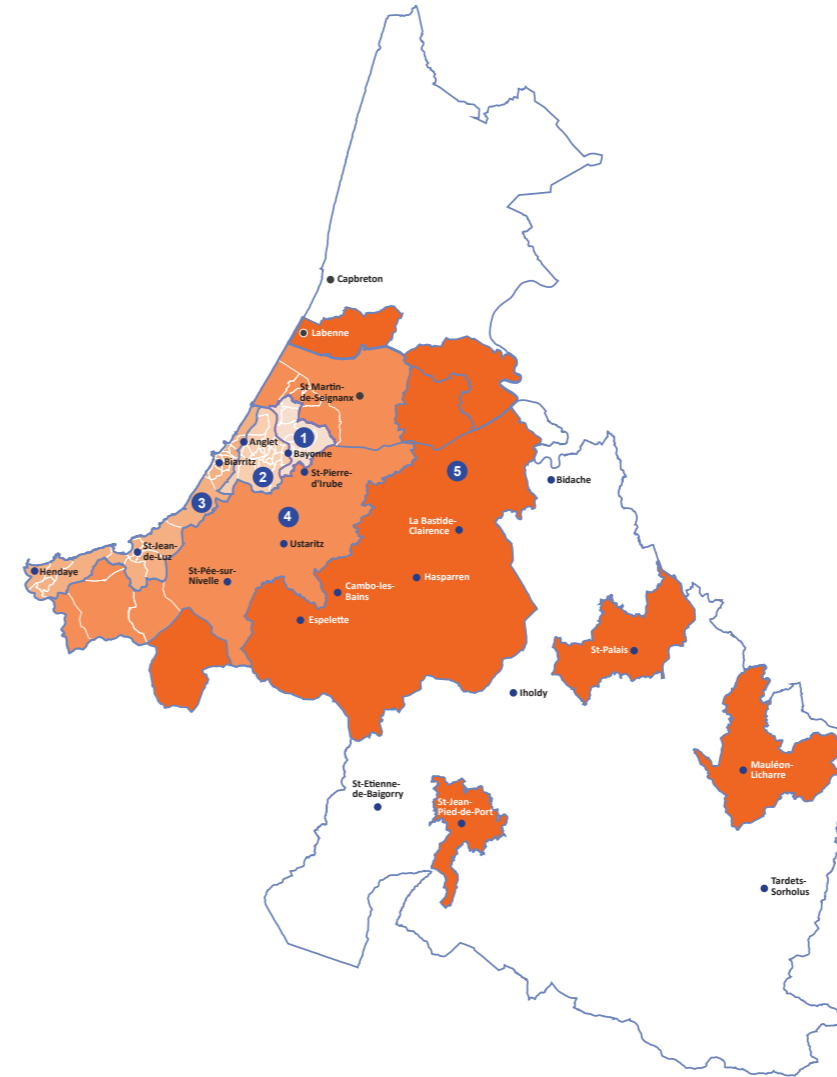
Loyer au m² en 2020 par période de construction



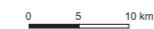
Loyer au m² en 2020 par ancienneté d'entrée dans le logement (mobiles moins d'un an / stables plus d'un an)



Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2020



Source : IGN-BD Topo



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2021

ENSEMBLE OLL

Loyer moyen	662 €
Surface moyenne	66 m ²
Loyer moyen/m²	10 €/m²
Nb log. enquêtés	8 032

1

Loyer moyen	588 €
Surface moyenne	59 m ²
Loyer moyen/m²	9,9 €/m²
Nb log. enquêtés	1 668

2

Loyer moyen	661 €
Surface moyenne	62 m ²
Loyer moyen/m²	10,7 €/m²
Nb log. enquêtés	2 568

3

Loyer moyen	735 €
Surface moyenne	62 m ²
Loyer moyen/m²	11,8 €/m²
Nb log. enquêtés	1 676

4

Loyer moyen	740 €
Surface moyenne	75 m ²
Loyer moyen/m²	9,9 €/m²
Nb log. enquêtés	1 186

5

Loyer moyen	555 €
Surface moyenne	75 m ²
Loyer moyen/m²	7,4 €/m²
Nb log. enquêtés	934

8 032

le nombre d'enquêtes validées

92 %

la part des logements enquêtés issus des agences immobilières

21 %

taux de sondage soit 1 logement locatif privé sur 5 capté par l'OLL

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie de logement



Note de lecture de la dispersion des loyers des T1 de la zone 1 :

Le 1^{er} quartile est de 12.5 € au m², en d'autres termes 25% des appartements T1 de la zone ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 75% des logements ont un loyer supérieur à ce prix. Le prix médian (2^{ème} quartile) des T1 est de 15 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 15 € et l'autre moitié à un loyer au m² inférieur à ce prix. Le 3^{ème} quartile est de 19.2 € au m², autrement dit 75% des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25% supérieur.

Définitions

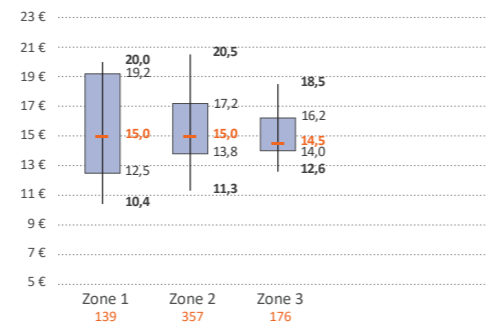
Q1- 1^{er} quartile : 25% des loyers au m² au-dessous, 75% des loyers au m² au-dessus.

Q2- Médiane : 50% des loyers au m² au-dessous, 50% des loyers au m² au-dessus

Q3- 3^e quartile : 75% des loyers au m² au-dessous, 25% des loyers au m² au-dessus.

NC : en dessous de 50 références données non communicables.

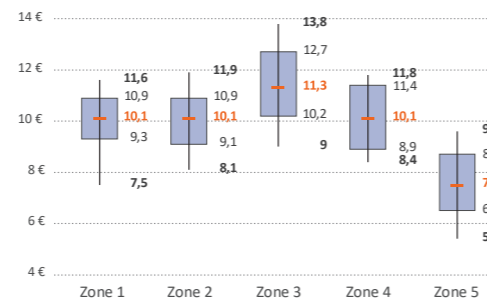
Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²



Source : OLL 2020

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,5	15	19,2	139
Zone 2	13,8	15	17,2	357
Zone 3	14,0	14,5	16,2	176
Zone 4	NC	NC	NC	48
Zone 5	NC	NC	NC	44

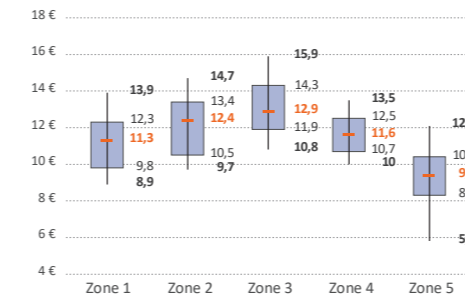
Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²



Source : OLL

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	9,3	10,1	10,9	624
Zone 2	9,1	10,1	10,9	822
Zone 3	10,2	11,3	12,7	496
Zone 4	8,9	10,1	11,4	415
Zone 5	6,5	7,5	8,7	303

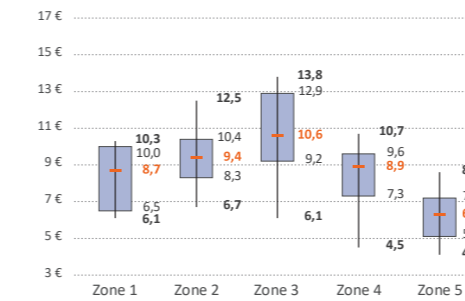
Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²



Source : OLL 2020

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	9,8	11,3	12,3	675
Zone 2	10,5	12,4	13,4	978
Zone 3	11,9	12,9	14,3	645
Zone 4	10,7	11,6	12,5	425
Zone 5	8,3	9,4	10,4	248

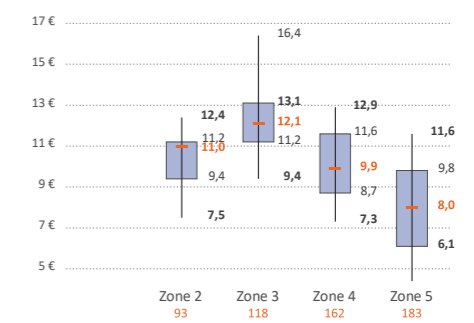
Dispersion des loyers des appartements T4 et + en €/m²



Source : OLL 2020

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	6,5	8,7	10	184
Zone 2	8,3	9,4	10,4	318
Zone 3	9,2	10,6	12,9	241
Zone 4	7,3	8,9	9,6	136
Zone 5	5,1	6,3	7,2	156

Dispersion des loyers des maisons en €/m²



Source : OLL 2020

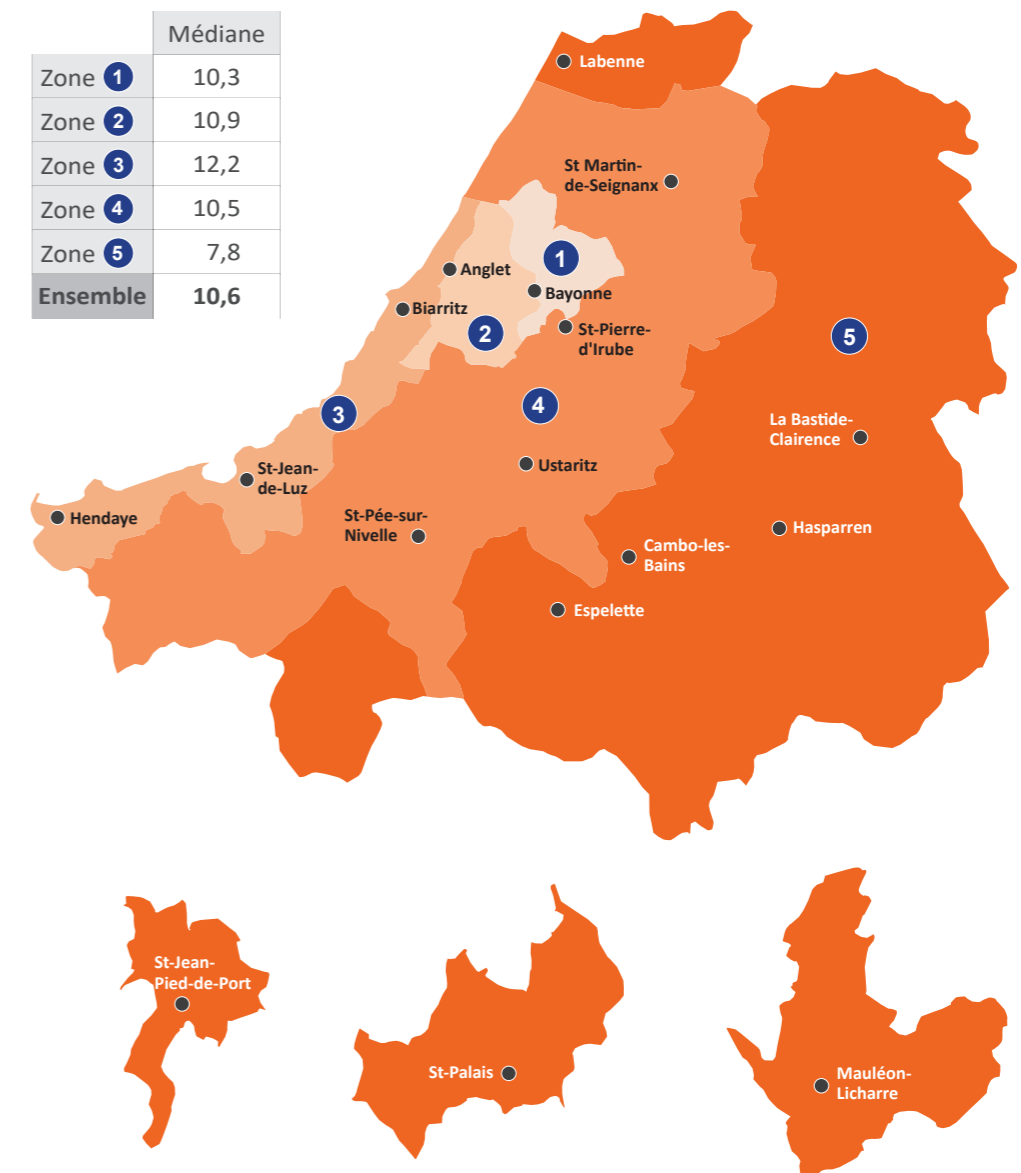
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	NC	NC	NC	46
Zone 2	9,4	11	11,2	93
Zone 3	11,2	12,1	13,1	118
Zone 4	8,7	9,9	11,6	162
Zone 5	6,1	8	9,8	183



→ Bidart, le littoral (zone3)- Licence Erwan Hesry, unsplash.com

Loyer médian au m² par zone

	Médiane
Zone 1	10,3
Zone 2	10,9
Zone 3	12,2
Zone 4	10,5
Zone 5	7,8
Ensemble	10,6



Source : IGN-BD Topo ; INSEE-RP 2018



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2021

Tendances d'évolution des loyers 2019 vs 2020

Pour la troisième année consécutive, les dynamiques d'évolution des loyers sont analysées dans la publication. La focale cette année est pointée sur les évolutions entre 2019 et 2020, dans un contexte de zonage stabilisé à 84 communes. Plus de 3 logements sur 4 voient leur loyer progresser entre 2019 et 2020. Parallèlement, le prix au m² médian toutes zones confondues est de 10.6 € en 2020 contre 10.5€ l'année précédente.

En 2020, le prix médian des locations s'établit à 10.6 €/m² contre 10.5 €/m² l'an passé

Rappelons que l'analyse de l'évolution de ce prix au m² doit être interprétée avec prudence car également sensible aux évolutions de la structure du parc (notamment le poids des petits et des grands logements).

Sur la période longue (2014-2020), seul le périmètre historique à 29 communes permet une analyse. Le prix médian au m² des loyers était de 10.5 € en 2014, il est de 11.1 € en 2020. À l'échelle des zones, le littoral semble se démarquer avec un prix médian au m² supérieur de 1€ (11.2 € => 12.2 €)

Sur le temps court (2019-2020), la zone 4 rétro-littoral connaît une légère hausse du loyer médian à hauteur de +0.6 €/ m², tandis que les zones 1 et 2 affichent une tendance plus modérée (respectivement +0.3 et +0.2 €/ m²). La zone 5, la plus rurale, semble la plus impactée (+0.5 €/ m²) même si les loyers y restent modérés. Il conviendra de vérifier si cette tendance se confirme ou se poursuit l'an prochain. La prudence reste de mise et il convient de regarder plus finement les tendances à l'œuvre.

Analyser la réalité des évolutions pour les locataires

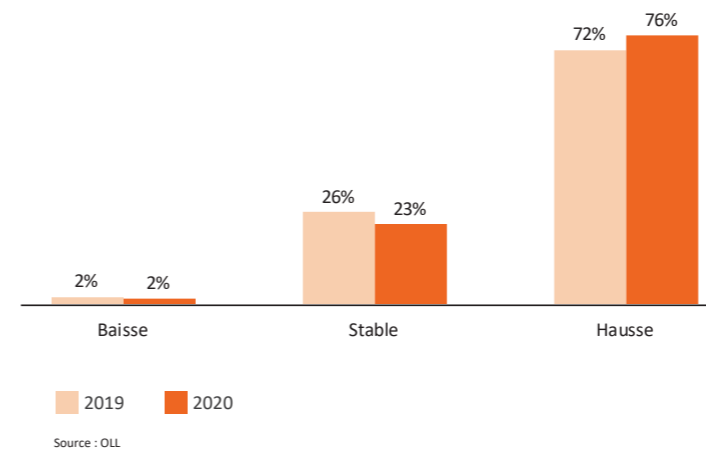
L'approche logement par logement permet de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité des évolutions pour les locataires. Cette méthode reste toutefois difficile à mettre en œuvre techniquement car elle nécessite une grande stabilité des partenariats avec les professionnels de l'immobilier pour permettre le suivi des logements dans le temps. L'existence de l'OLL depuis plusieurs années et son ancrage sur le territoire ont ainsi permis de suivre 6 000 logements entre 2019 et 2020 (4 300 entre 2018 et 2019).

Une tendance à la hausse confirmée

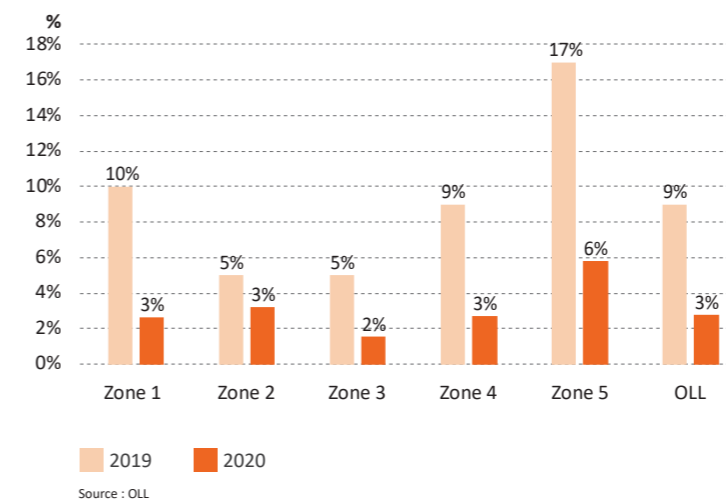
Sur la même méthodologie que l'an dernier (baisse ou hausse considérée à partir de 0.5 %), l'analyse montre une tendance à la hausse confirmée (76% des loyers en hausse entre 2019 et 2020 contre 72% l'année précédente). La part des loyers en baisse reste comme l'an passé très marginale (2% des cas).

Notons que les baisses à la relocation deviennent de plus en plus rares sur le territoire. Elles concernaient 9% des logements suivis l'an dernier contre 3% cette année. L'ensemble des zones sont concernées par ce phénomène de repli y compris la zone la plus rurale (zone 5). En effet, l'an passé 17% des logements étaient reloués à la baisse (soit 1 sur 6 environ) contre 6% seulement cette année. De l'avis des professionnels, ces baisses restent en effet très marginales et conditionnées à des situations très particulières de logements relativement dégradés ou de logements qui se seraient loués durant plusieurs années et ne seraient plus compétitifs avec les prix actuellement proposés sur le marché.

Répartition des évolutions de loyers des logements suivis en 2018/2019 et 2019/2020

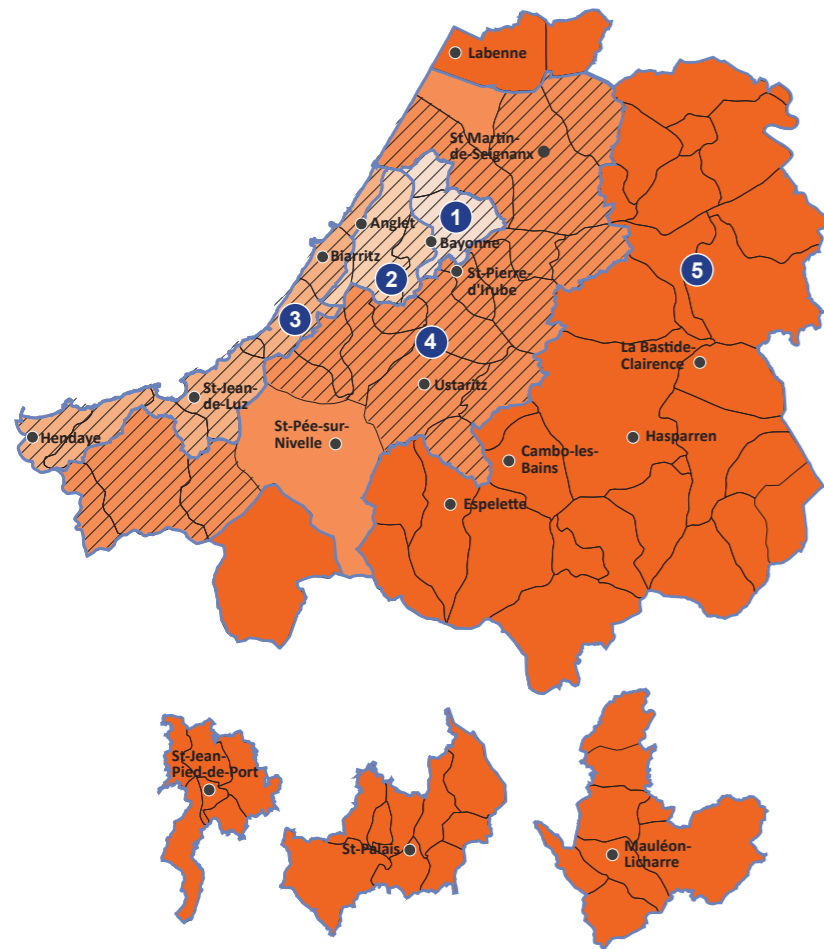


Part des baisses à la relocation en 2018/2019 et 2019/2020



L'approche logement par logement permet de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité des évolutions pour les locataires.

Carte de synthèse des évolutions 2019/2020

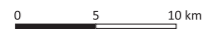


Ensemble OLL

Loyer médian m ² 2019 : 10,5	↗
Loyer médian m ² 2020 : 10,6	↗
Surface moyenne 2019 : 66	↔
Surface moyenne 2020 : 66	↔
Part des loyers en hausse sur un an : 76%	
Part des loyers en baisse à la relocation : 3%	

- 1** Loyer médian m² 2019 : 10,1 ↗
 Loyer médian m² 2020 : 10,3 ↗
 Surface moyenne 2019 : 58 ↗
 Surface moyenne 2020 : 59 ↗
 Part des loyers en hausse sur un an : 84%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 3%
- 2** Loyer médian m² 2019 : 10,9 ↔
 Loyer médian m² 2020 : 10,9 ↔
 Surface moyenne 2019 : 61 ↗
 Surface moyenne 2020 : 62 ↗
 Part des loyers en hausse sur un an : 83%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 3%
- 3** Loyer médian m² 2019 : 11,9 ↗
 Loyer médian m² 2020 : 12,2 ↗
 Surface moyenne 2019 : 62 ↔
 Surface moyenne 2020 : 62 ↔
 Part des loyers en hausse sur un an : 75%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 2%
- 4** Loyer médian m² 2019 : 10,4 ↗
 Loyer médian m² 2020 : 10,5 ↗
 Surface moyenne 2019 : 73 ↗
 Surface moyenne 2020 : 75 ↗
 Part des loyers en hausse sur un an : 74%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 3%
- 5** Loyer médian m² 2019 : 7,3 ↗
 Loyer médian m² 2020 : 7,8 ↗
 Surface moyenne 2019 : 76 ↗
 Surface moyenne 2020 : 75 ↘
 Part des loyers en hausse sur un an : 46%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 6%

Communes en zone tendue
 Source : IGN-BD Topo ; OLL



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2021

→ 27 communes basco-landaises, du littoral et du rétro-littoral immédiat correspondant aux zones 1 à 4 sans Ondres et Saint-Pée-sur-Nivelle, sont situées en zone tendue (en hachuré sur la carte).

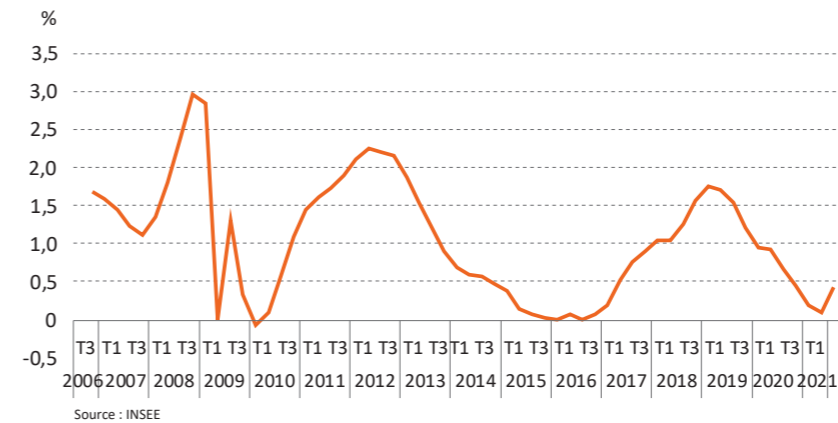


Le contexte réglementaire joue un rôle décisif dans l'évolution des loyers

En cours de bail, et ce partout en France, le propriétaire peut choisir d'augmenter son loyer une fois par an dans la mesure où une clause en ce sens est prévue dans le bail et sous réserve de respecter l'application de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). À la relocation, le propriétaire ajuste son loyer comme il le souhaite sauf si le logement est situé en zone tendue, auquel cas le propriétaire ne peut qu'appliquer l'IRL et à condition que la révision n'ait pas déjà été appliquée dans l'année.

Lors d'une mise en location, un propriétaire est libre d'appliquer le loyer qui lui convient tant que l'encadrement des loyers mis en place.

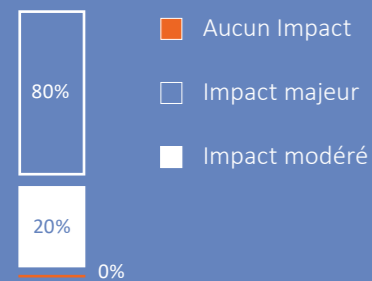
Évolution de l'Indice de Référence des Loyers de 2006 à 2021



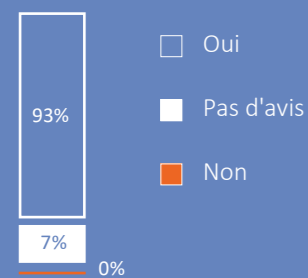
FOCUS: Un ressenti de l'impact de la pandémie sur le marché locatif privé

Au delà de l'évolution des loyers, le rôle de l'Observatoire est également d'observer l'évolution du fonctionnement du marché locatif. D'autant plus, que contrairement à l'évolution des prix immobiliers qui reste totalement libre, l'évolution des loyers est, quant à elle, largement encadrée par la réglementation en vigueur (cf. page précédente). À l'été 2021, l'AUDAP a ainsi mené une enquête auprès des professionnels partenaires de l'OLL afin de recueillir leur point de vue sur l'évolution du marché locatif privé et des impacts de la pandémie sur ce dernier...

Comment évaluez-vous l'impact de la pandémie sur le marché locatif ?



Diriez-vous que le marché est plus tendu qu'avant la pandémie ?



Source: OLL

Depuis le printemps 2020, le Pays Basque fait régulièrement l'objet d'une attention soutenue des médias locaux et nationaux concernant l'évolution de son marché immobilier. La question des prix immobiliers est particulièrement évoquée dans un contexte d'exode urbain avéré ou supposé, de montée en puissance du télétravail et de succession des épisodes de confinement/déconfinement. Mais qu'en est-il du marché locatif ? L'enquête menée entre juillet et septembre 2021 nous apporte quelques éclairages...

Une offre qui tend à se contracter...

Les professionnels interrogés évoquent une offre clairement insuffisante, utilisant même le terme de pénurie. La concurrence des locations touristiques a bien évidemment été largement soulignée mais elle est désormais amplifiée par la distorsion qui s'est engagée entre l'évolution des prix immobiliers et celle des loyers. Ces derniers étant contraints par la législation, cela a eu pour incidence d'affecter la rentabilité du marché locatif à l'année, entraînant une augmentation des congés pour vente.

...dans un contexte de demande en hausse

Parallèlement, les professionnels parlent d'une demande dopée par le contexte pandémique sans toutefois pouvoir l'objectiver. Des installations de ménages se font sur le territoire en lien avec les facilités accordées aujourd'hui au télétravail. Au delà, la question de l'exode urbain et de l'attractivité du territoire au regard de sa qualité de vie est clairement évoquée...

Un marché qui se tend nettement

La pénurie évoquée par les professionnels toucherait l'ensemble du marché et des typologies de biens (petits ou grands logements, maisons ou appartements). Ainsi, n'est-il pas rare d'avoir plus de 30 dossiers de demande sur un même bien. Dans un tel contexte, les professionnels reconnaissent la détresse que peuvent ressentir les candidats à la location notamment ceux qui sont contraints de changer de logement. L'impact sur les loyers est également évoqué même si à ce stade il n'est pas encore directement perceptible dans les chiffres produits par l'OLL. Dans un tel contexte, l'observation de l'évolution des loyers sera capitale en 2021 et les années suivantes.

Ce que disent les agences - Verbatim

Offre de logements

"Peu de biens à la location, les propriétaires vendent ou alors louent en saisonnier pour une meilleure rentabilité."

"Peu de stock et de turn-over dans les biens."

"Pénurie de biens, très peu de préavis reçus, nombreux biens partent à la vente mais aussi à la location saisonnière qui paraît plus lucrative aux yeux des propriétaires."

Demande

"Nous avons beaucoup de demandes de candidats venant d'autres régions pour de la résidence principale mais aussi secondaire."

"(...) arrivée de nouveaux habitants et quasi non rotation des locataires en place (peur de rejet de dossier quant à leur solvabilité, chômage partiel, etc)."

"La demande de logement (déjà très forte) est en hausse ! Notre région, très attractive, est victime de son succès."

Fonctionnement du marché

"Les prix de vente explosent donc l'investissement locatif à l'année devient moins intéressant."

"Nous avons une demande bien plus importante qu'avant la pandémie, avec des nouvelles personnes qui souhaitent s'installer en résidence principale dans notre région. L'offre étant très limitée, les loyers restent et continuent à être élevés. Une tendance que nous voyons arriver depuis quelques mois : le télétravail permet des choix de nouveaux lieux de vie."

"C'est un marché très tendu, dès qu'on met une annonce, on a entre 30 et 50 demandes ! Quelle que soit la surface voire le prix."

Enquête menée auprès des 25 agences participant à l'enquête loyers du 21 juillet au 4 octobre 2021 (15 réponses). Les répondants représentent 15% du parc locatif privé soit un logement sur 6.



Les locations de courte durée - en partenariat avec l'UPPA

Avec près de 37 000 annonces sur le grand Sud-Aquitain, le phénomène des locations de courte durée ne cesse d'augmenter sur le territoire, nous en comptabilisons trois fois moins en 2016. Les communes littorales sont celles qui concentrent le plus grand nombre d'annonces et les revenus de locations les plus élevés. En revanche, les communes rurales connaissent l'augmentation la plus importante avec en moyenne quatre fois plus d'annonces actives entre 2016 et 2020 et un revenu annuel multiplié par trois sur cette même période. 36 882 locations de courte durée dans le grand Sud-Aquitain, dont 52 % d'appartements et 48 % de maisons en 2020. +186 % de locations de courte durée dans le grand Sud-Aquitain entre 2016 et 2020.

Télécharger: colibris.link/dataminute_lcd

Nombre de locations courte durée disponibles



Méthodologie

Comprendre l'observation locale des loyers

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe.

Une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant

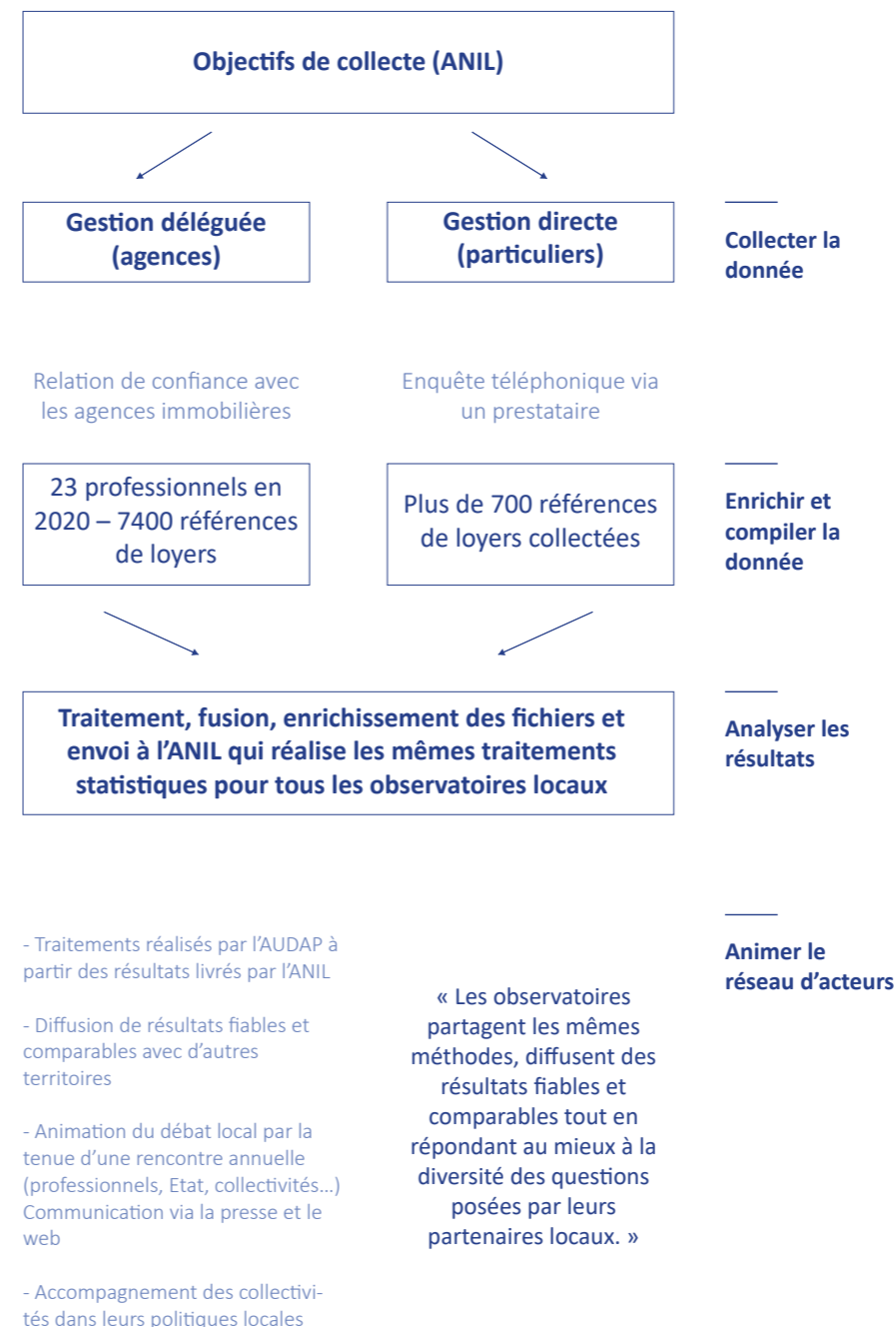
Les statistiques présentées ici sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant et suivi par l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers. L'Observatoire Local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (localisation, typologie, époque de construction, ancienneté d'emménagement, type de gestion).

Après recueils et premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OLL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'ANIL. L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique ainsi que l'uniformité du traitement pour l'ensemble des OLL.

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'OLL 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'observations 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 (moins de 50 logements).

L'Observatoire local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement



Loyer médian vs loyer moyen

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers. Le loyer au m² médian, quant à lui, est celui qui divise en deux groupes égaux les loyers des logements considérés : la première moitié des loyers est inférieure à cette valeur de référence et la seconde est supérieure.

La valeur médiane permet non seulement d'aller vers des indicateurs de dispersion mais également de dépasser la valeur moyenne qui ne correspond pas réellement à un loyer existant.

Prenons un exemple de 10 logements. Si le loyer médian est de 10 €/m², cela signifie que 5 logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m² et que les 5 autres ont un loyer moins cher.

Dans cet exemple, le loyer moyen pourrait très bien être de 12 €/m², si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m² si certains loyers sont moins élevés. La modification du loyer d'un seul logement impacterait la moyenne alors que la médiane pourrait rester stable. Dans la pratique, on choisit de parler majoritairement de loyer médian car ce dernier est moins volatile que le loyer moyen et permet de proposer des indicateurs de dispersions (médianes, quartiles, déciles) complémentaires à l'analyse des loyers.

Lexique

ALUR
Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANIL
Agence nationale pour l'information sur le Logement

HLM
Habitation à Loyer Modéré

IRIS
Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique

OLAP
Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OLL
Observatoire Local des Loyers

SEM
Société d'Économie Mixte

TLV
Taxe sur les Logements Vacants

UU
Unité Urbaine

Les agences partenaires de l'OLL pour la collecte 2020

A et B Immobilier- L'Adresse- Saint-Jean-de-Luz

AB location- Biarritz

Agence Amikuze- Saint-Palais

Agence Benquet- Biarritz

Agence Côte Basque Immo Les Halles ORPI- Bayonne

Agence des 5 cantons-ORPI- Anglet

Agence du Centre-ORPI- Anglet

Agence du Parc- Anglet

Agence Mone Rosine ORPI- Labenne

Agence Nive Adour-Century 21- Bayonne

Anglet Gestion Immobilière- Anglet

Ava Immobilier- Mauléon

Caisse des Dépôts Habitat

Concorde Immobilier- Biarritz

Carmen Immobilier- Urrugne

Curutchet Immobilier- Saint-Palais

Square Habitat Pays Basque- Biarritz

Erlea Immobilier- Saint-Jean-Pied-de-Port

Foncia Bolling le Bâtiment- Bayonne

Hardoy Immobilier- Ciboure

Immo Conseils-Saint-Pée sur Nivelle

Manoir de France- Bayonne

SOLIHA Landes-Dax

Partenaires institutionnels de l'OLL

DDTM 64 ET 40

Directions Départementales des Territoires et de la Mer

DREAL NOUVELLE AQUITAINE

Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement

CAPB

Communauté d'Agglomération Pays basque

SEIGNANX

Communauté de Communes du Seignanx

MACS

Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud

CD 64

Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

ADIL 64 et 40

Agence Départementale d'Information sur le Logement

CAF 64 et 40

Caisses d'Allocations Familiales

***" L'obtention de
l'agrément ministériel
« Observatoire Local des
Loyers » (...) marque la
reconnaissance de notre
engagement collectif
pour une meilleure
connaissance du
marché locatif privé."***

Agence de Bayonne

Petite Caserne
2 allée des Platanes BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

Agence de Pau

4 rue Henri IV
Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30