



LES LOYERS PRIVÉS 2012

dans l'Agglomération Côte Basque - Adour



MIEUX CONNAÎTRE LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ, UN ENJEU MAJEUR POUR L'AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE - ADOUR

En 2009, une résidence principale sur trois dans l'Agglomération Côte Basque - Adour relevait du marché locatif privé. Ce parc locatif permet à 31 % des habitants (soit 37 000 personnes) de l'Agglomération de se loger.

A l'échelle de la conurbation littorale (hors agglomération), ce sont environ 20 000 résidences principales en location privée, soit 23 % du parc des résidences principales, qui permettent à 38 000 personnes de se loger.

Cerner les spécificités de ce parc est donc un enjeu majeur pour les collectivités publiques comme pour les acteurs de l'habitat car ces logements assurent un rôle primordial dans l'équilibre social et la fluidité des marchés de l'habitat.

L'Observatoire des loyers privés piloté par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) a pour vocation d'être un outil d'aide à la décision en permettant d'éclairer les choix des professionnels et des décideurs politiques. Pour les collectivités publiques, il est un outil indispensable pour ajuster les plafonds de loyers des logements locatifs privés conventionnés pour lesquels des aides publiques sont attribuées.

Périmètre de l'enquête des loyers privé 2012
L'Agglomération Côte Basque - Adour et son bassin de vie



LA PART DU PARC LOCATIF PRIVÉ SUR L'AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE - ADOUR ET LA CONURBATION LITTORALE

Agglomération Côte Basque - Adour



parc privé

34%
des résidences principales



31%
des habitants

Conurbation littorale (hors Agglomération Côte Basque - Adour)



parc privé

23%
des résidences principales



20%
des habitants

L'OBSERVATOIRE DES LOYERS, C'EST QUOI ?

Créé en 1999 à la demande de l'État et piloté par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP), l'Observatoire permet de connaître les niveaux de loyers pratiqués sur l'ensemble du département des Pyrénées-Atlantiques et de produire une analyse chaque année.

Après 11 ans d'une méthodologie basée sur la collecte des annonces dans les gratuits, l'AUDAP a repensé sa méthodologie en 2012. Cette dernière repose aujourd'hui sur une démarche expérimentale croisant une enquête en ligne destinée aux locataires, et des échanges de données avec les acteurs de l'habitat : les agences immobilières, la CAF Pays basque et Seignanx, la CAF Béarn Soule et l'ADIL des Pyrénées-Atlantiques.

Pour prendre en compte la diversité des marchés du locatif privé dans le département, trois territoires aux dynamiques de marché différentes sont étudiés :

- l'Agglomération Côte Basque - Adour et son bassin de vie,
- l'Agglomération Pau-Pyrénées et son bassin de vie,
- les réseaux des villes du Pays Basque intérieur et du Béarn en dehors des bassins de vie des agglomérations.

QUELS LOYERS OBSERVÉS ?

La méthodologie de l'Observatoire repose avant tout sur la participation des locataires et des propriétaires bailleurs. C'est parce qu'ils communiquent des informations qu'il est possible d'obtenir des résultats.

C'est parce que les locataires et les propriétaires communiquent des informations qu'il est possible d'obtenir des résultats.

L'analyse des loyers menée par l'Observatoire porte sur les loyers pratiqués à la relocation, c'est-à-dire sur les loyers payés par les locataires entrés dans leur logement en 2012.

Les loyers présentés sont issus des traitements de l'enquête en ligne destinée aux locataires, des informations collectées par l'ADIL64 et des bases de gestion locative des agents immobiliers. Seuls les loyers des appartements sont pris en compte.

Les loyers indiqués dans ce document sont des moyennes. Il faut donc être vigilant sur l'interprétation des loyers moyens fournis car en fonction des caractéristiques d'un logement (balcon, garage, ...) les loyers peuvent être différents.

Les loyers indiqués dans ce document sont des moyennes. Il faut donc être vigilant sur l'interprétation...

Les données CAF n'identifient pas la typologie des logements (appartement ou maison et T1, T2,...). Elles sont donc traitées à part et font l'objet d'un traitement particulier qui a permis de mettre en perspective les résultats exposés.

LES PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE



(1) Les agences de l'espace littoral :

Manoir de France, Bayonne
Orpi, Clé du logis, Bayonne
Agence Chabagno, Anglet
Century 21, Ustaritz
Century 21, Saint-Jean-de-Luz
ACIMFLO, Saint-Vincent-de-Tyrosse

L'OBSERVATOIRE EN CHIFFRES



En 2012, l'Observatoire des loyers privés a collecté plus de 2 000 réponses à l'enquête en ligne sur tout le département des Pyrénées-Atlantiques, dont environ 700 pour l'Agglomération Côte Basque - Adour. Sur l'ensemble des retours, 20 %, soit environ 400 réponses sont issues des rencontres de l'ADIL avec les locataires et les propriétaires bailleurs.

L'Observatoire a également eu accès à des bases de gestion locative d'agences immobilières, ce qui représente environ 1 100 logements.

En outre, grâce à un partenariat avec les deux CAF du département, une base de 34 000 logements a pu également être analysée.

Enquête 2013

En 2013, en raison de la participation de l'Observatoire à l'appel à projet du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement et d'une échelle d'observation plus large puisqu'il englobe les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, l'enquête en ligne change de nom de domaine :

www.enquete-des-loyers.fr

LES LOYERS MOYENS PAR TAILLE

➔ dans les territoires

551 logements ont pu être analysés pour déterminer des niveaux de loyer moyen à la relocation. Il est à noter que les informations recueillies n'étaient pas suffisamment significatives pour les communautés de communes du Pays d'Hasparren, du Pays de Bidache et du Seignanx pour être indiquées.

Les tendances de loyers moyens sont assez proches, quel que soit le territoire considéré, puisqu'en dehors des T1, l'écart au m² est d'environ 1 euro.

A titre de comparaison, les loyers moyens de l'Agglomération Pau-Pyrénées sont largement inférieurs à ceux pratiqués sur la conurbation littorale : le loyer moyen d'un T1 est de 332€, celui d'un T2 de 442€ et celui d'un T3 de 531€.

La conurbation littorale est au regard de cette comparaison une zone tendue caractérisée par des loyers moyens plus élevés du fait de l'attractivité générée par la proximité du littoral, paramètre important de la tension sur ce marché.

➔ dans les communes de l'agglomération

Il est à noter que les loyers ne sont indiqués que pour les communes de l'Agglomération ayant des effectifs de logements suffisants. Ainsi, même s'il y a eu des retours sur Bidart, ils n'ont pas été assez nombreux pour déterminer les loyers.

Les écarts de loyers moyens au m² entre les communes de l'Agglomération traduisent l'existence de marchés locatifs différents (micro-marchés). La proximité du littoral est sans doute un élément explicatif (les loyers moyens sont en général plus bas sur Bayonne), d'autres éléments sont à rechercher (caractéristiques des logements, éléments de confort, ...) d'autant qu'il peut y avoir plusieurs marchés à l'intérieur d'une commune (par exemple pour Bayonne : le Petit Bayonne, le Grand Bayonne, Saint Esprit, les Arènes, Arrouset, Marracq, ...).

QUELLES DYNAMIQUES ? LE DIRE DES PROFESSIONNELS

Pour apprécier les dynamiques de marché, l'AUDAP a fait appel aux professionnels de l'immobilier. Les éléments ci-dessous sont issus de ces échanges.

Depuis 2009, l'offre de logement neuf s'est considérablement développée notamment en raison du dispositif de défiscalisation Scellier.

“ **Les logements plus anciens mal aménagés et mal rénovés, confrontés à une offre abondante de logements neufs, sont moins demandés.** ”

L'augmentation de cette offre de logements a eu plusieurs conséquences :

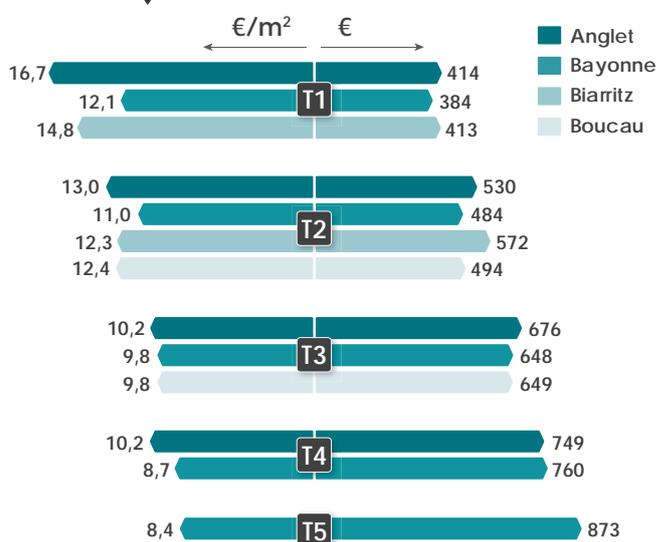
- en début de période les loyers des logements neufs ont pu augmenter en raison de leur « rareté »,
- plus récemment, en raison d'une production relativement importante, les loyers des logements neufs ont tendance à baisser et entraînent avec eux les loyers du parc privé ancien mal rénové voire dégradé.

€ LES LOYERS MOYENS DANS LES EPCI*

	T1	T2	T3	T4	T5	€
Côte Basque - Adour	398	499	656	778	873	€
	13,7	11,5	9,9	9,4	8,4	€/m ²
Sud Pays Basque	430	504	662	787	-	€
	15,4	12,4	10,3	9,0	-	€/m ²
Errobi	-	475	615	730	-	€
	-	11,1	9,2	8,0	-	€/m ²
Nive Adour	-	470	567	-	-	€
	-	11,3	9,8	-	-	€/m ²
MACS	-	505	608	-	-	€
	-	12,3	10,0	-	-	€/m ²

*EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

€ LES LOYERS MOYENS DANS L'AGGLOMÉRATION



Aussi, l'offre de logements locatifs plus importante (notamment dans le neuf) et des demandeurs aux ressources moyennes qui ont plus de choix (la demande étant moins forte en raison de la crise économique) ont amené les propriétaires à baisser le loyer pour pouvoir louer leur logement.

Les logements plus anciens mal aménagés et mal rénovés, confrontés à une offre abondante de logements neufs, sont moins demandés. Ces logements ne correspondant plus aux standards du marché, les propriétaires bailleurs sont incités à réaliser des travaux d'aménagement et dans le même temps à baisser les loyers pour réussir à louer leur bien afin d'être en phase avec les ressources des ménages.

Les professionnels de l'immobilier ont souligné le cas de propriétaires bailleurs aux ressources modestes, qui se retrouvent dans l'impossibilité de réaliser des travaux du fait de la révision à la baisse depuis 2011 des aides de l'ANAH aux logements faiblement dégradés. Cela pose le problème, à terme, des copropriétés dégradées.

Sur le marché locatif privé, les professionnels de l'immobilier relèvent que la colocation tend à se développer avec la particularité d'être parfois intergénérationnelle.

LES DONNÉES CAF : UNE SOURCE COMPLÉMENTAIRE SUR LES LOYERS PAR SURFACE DE LOGEMENT

Les données CAF traitées concernent les logements loués vides bénéficiant d'une aide de type ALS ou ALF pour les locataires entrés en 2012. Les logements conventionnés (APL) n'ont pas été traités. Les colocations ont été exclues du champ de l'analyse en raison de problèmes méthodologiques pour reconstituer le loyer du logement.

Ce traitement permet d'avoir des données sur plus de territoires mais il faut être prudent quant à une comparaison avec les données précédentes car :

- les logements qui bénéficient d'une aide sont généralement des logements plus anciens,
- les données CAF concernent des publics spécifiques.

“ *L'analyse des logements par la surface à partir des données CAF fait apparaître les mêmes tendances que les traitements issus des données de l'enquête en ligne.* ”

L'analyse des logements par la surface à partir des données CAF fait apparaître les mêmes tendances que les traitements issus des données de l'enquête en ligne et collectées auprès des agents immobiliers, ce qui conforte les constats précédents.

€ LES LOYERS MOYENS DANS LES TERRITOIRES

EPCI	<=35m ²	40-55m ²	60-75m ²	>80m ²
Côte Basque - Adour	415	523	625	779
Sud Pays Basque	432	529	623	778
Errobi	371	480	572	752
Pays d'hasparren	340	427	536	672
Pays de Bidache	-	-	-	-
Nive Adour	-	503	597	-
Seignanx	390	513	653	727
MACS	-	-	-	-

€ LES LOYERS MOYENS DANS L'AGGLOMÉRATION

EPCI	<=35m ²	40-55m ²	60-75m ²	>80m ²
Anglet	409	544	690	791
Bayonne	403	512	592	771
Biarritz	449	546	669	718
Bidart	421	577	-	705
Boucau	-	493	592	800

QUELLE SUITE POUR L'OBSERVATOIRE DES LOYERS PRIVÉS EN 2013 ?

L'Observatoire des loyers privés rejoint en 2013 la démarche lancée par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. Notre territoire a été choisi dans le cadre d'un appel à projet national pour travailler sur un dispositif qui a terme devrait être généralisé à toute la France.

Dans ce cadre, une enquête en ligne est disponible pour les locataires et les propriétaires bailleurs à l'adresse suivante :

[www.enquete-des-loyers.fr]

Durant le premier semestre 2013, l'Observatoire va collecter le maximum de données dont le traitement, assuré par un comité scientifique, permettra de comparer les loyers à l'échelle nationale.

Les résultats disponibles à l'automne 2013 prendront en compte les micro-marchés pour être au plus près de la réalité des dynamiques locatives.

L'Observatoire est un outil qui va permettre à tous d'avoir une meilleure information sur les loyers ; il contribue à mieux définir les politiques de l'habitat, donc à mettre en place des dispositifs d'aides financières mieux adaptés aux besoins des locataires et des propriétaires bailleurs.

Publication éditée par : Audap
Analyses & Rédaction : Audap
Mise en page : Audap

// Janvier 2013



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées