

OBSERVATOIRE DES LOYERS - RÉSULTATS 2014

UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE



© Ville de Bayonne - photo ZStudio

PRÉAMBULE



Le périmètre d'observation
P.2

Le parc locatif privé dans le périmètre d'observation
P.4

Comparaison nationale des loyers en 2014
P.6

Les niveaux de loyers du parc locatif privé sur l'unité urbaine de l'agglomération de Bayonne
P.8

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie d'appartements
P.10

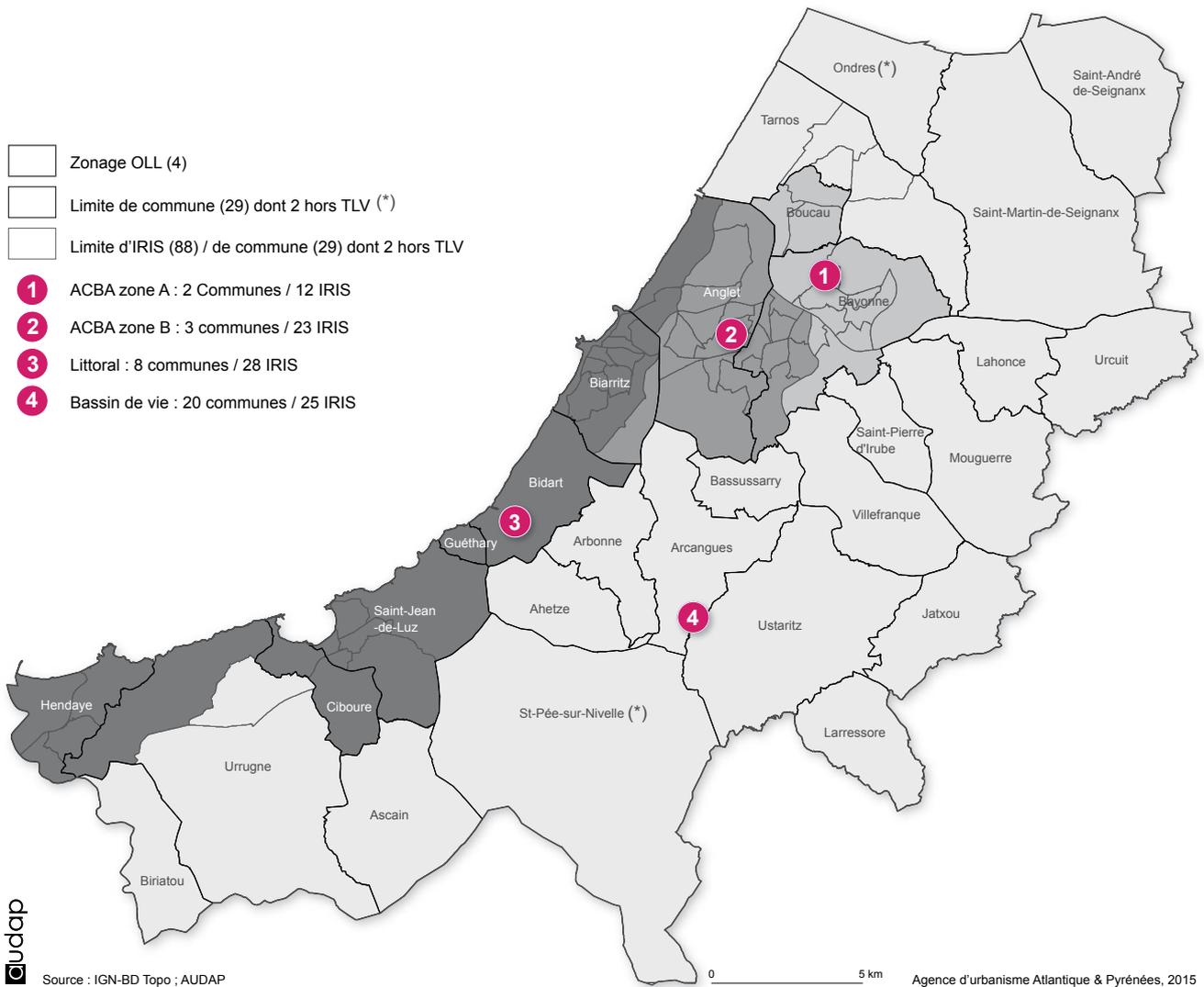
Depuis 2013, l'AUDAP porte l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne qui fait partie d'un réseau national animé par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) et l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP), sous l'égide du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité. Les statistiques sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant.

L'OLL collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies par l'OLL doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement. Les règles sont identiques pour tous les OLL du réseau. Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OLL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2014 par l'OLAP, avec l'appui de l'ANIL. L'OLAP garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

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'observatoire 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).

Les résultats ont été établis à partir d'un échantillon de 6 220 logements locatifs privés loués vides (sur 30 631 existants), dont 3 259 en gestion directe et 2 961 en gestion déléguée (par un professionnel). ■

Zonage OLL 2014



ACBA ZONE A : Bas Boucau, Citadelle, Couronne Boisée, Haut Boucau, Hauts-de-Sainte-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard-Matras, Sainte-Croix-Grand-Basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne-Arrousets et Saint-Frederic

ACBA ZONE B : Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Aritxague, Beyris-Polo, Beyris-Saint-Amand, Brise Lame-Lazaret-Montbrun-Pignada, Butte aux Cailles-Refuge-Montbrun, Cantau-Bernain-Saint Jean, Centre Ville-Hotel de Ville de Bayonne, Choisy, Forum Pontots, Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Louillot, Mondeville-Chassin, Parme-La Negresse, Pignada, Pontots, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Saint-Leon-Maignon, Saint-Leon-Marracq, Saint-Leon-Saint-Crouts et Tivoli-Union

Le littoral : Acotz, Behobie Socoa, Bidart, Centre Ville Saint-Jean-de-Luz, Centre Ville-La Plage Hendaye, Chantaco, Chiberta, Cinq Cantons-Golf, Duconterria-Jai Alai-Stade, Front de Mer, Gare-Joncaux, Guéthary, Halles-Hurlague, La Rochefoucauld-Aguilera, Labordotte-La Colline, Les Rocailles-Lahouze, Mairie-Marne Biarritz, Moleres-Sopite, Ciboure Nord, Orio, Parc d'Hiver-Marion-Mouriscot, Petricot-Reptou, Republique-Beau Rivage, Saint-Charles-Golf, Sainte-Barbe-Lac, Saint-Martin-Cite des Fleurs, Ciboure Sud et Urdazuri

Le bassin de vie : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Biriadou, Bourg Kechiloo, Tarnos Centre 1, Tarnos Centre 2, Tarnos Centre 3, Jaxou, Lahonce, Larressore, Mendi Choko Karrikatxar Olhette, Mouguerre, Tarnos Nord Ouest, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos Sud, Urcuit, Ustaritz et Villefranque

1 / LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

Le périmètre d'observation des loyers privés répond à une double 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 privés à la location pour que la collecte dans le parc puisse être techniquement réalisable.

L'UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE COMME PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), 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 privé – à l'exception 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.

Pour être en adéquation avec les objectifs poursuivis par la loi ALUR, la délimitation du périmètre de l'OLL de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne s'est affranchie des limites administratives pour privilégier la cohérence territoriale en lien avec la tension du marché

local de l'habitat. Le périmètre d'observation comprend 2 départements (les Pyrénées-Atlantiques et les Landes) et concerne 5 EPCI (Agglomération Côte Basque - Adour, Agglomération Sud Pays Basque, et les Communautés de communes du Seignanx, de Nive Adour et d'Errobi), dont 4 sont dotés d'un Programme Local de l'Habitat (seule la Communauté de communes d'Errobi n'en dispose pas).

DES ZONES HOMOGENES SPÉCIALEMENT CONÇUES POUR L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS

Un découpage spécifique en 4 zones a été conçu pour l'observation des loyers privés. Il permet de disposer d'un volume suffisant de logement privé à la location grâce notamment à l'élargissement du périmètre « réglementaire » des 27 communes concernées par l'application de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) à 2 communes supplémentaires

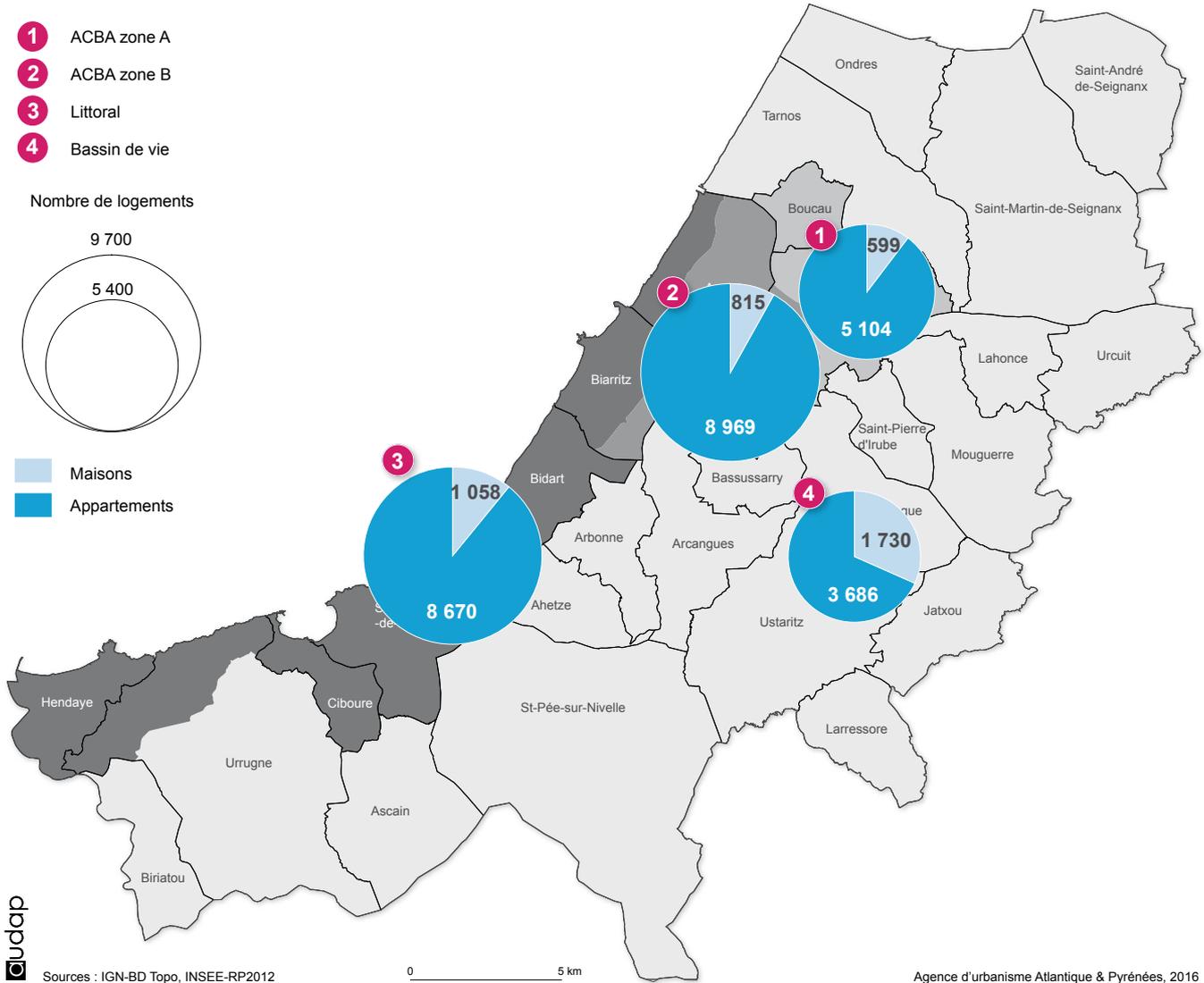
(Saint-Pée-sur-Nivelle et Ondres).

Les zones définies s'appuient sur un découpage infra-communal, à savoir l'IRIS. Il permet de se dégager des frontières communales pour mesurer, par exemple, l'effet littoral sur les niveaux de loyers et de manière générale pour être cohérent avec les marchés locatifs du périmètre d'observation. ■

METTRE EN PLACE DES OLL

Les articles 16 et 17 de loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiés par la loi ALU du 24 mars 2014 pour mieux prendre en compte les tensions du marché :
« Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. »

Nombre de logements dans le parc locatif privé par zone en 2012



30 631

le nombre de logements vides à la location en 2012



27 %

le nombre de ménages qui vit dans le parc locatif privé en 2012



14 %

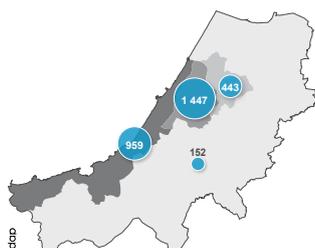
la part des maisons dans le parc locatif privé en 2012

2 / LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

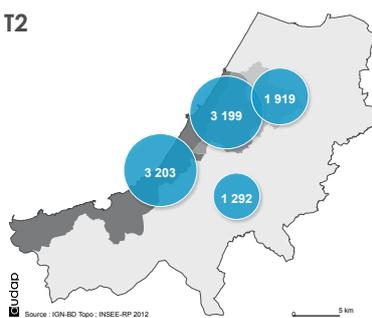
Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne est constitué de 30 631 logements (INSEE, RP 2012). Les zones littorale et ACBA zone B concentrent respectivement 32 % des logements locatifs, alors que l'ACBA zone A et le bassin de vie représentent moins de 20 %. Le parc locatif privé est majoritairement composé d'appartements, 86 % du parc, même si dans le bassin de vie de l'Agglomération les maisons représentent un tiers du parc locatif de cette zone.

Nombre de logements dans le parc locatif privé en 2012 par nombre de pièces

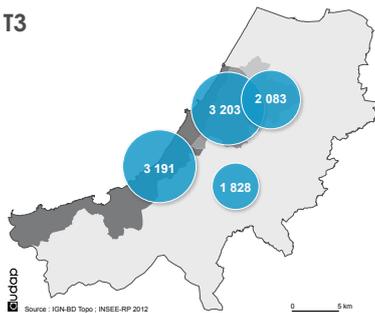
T1



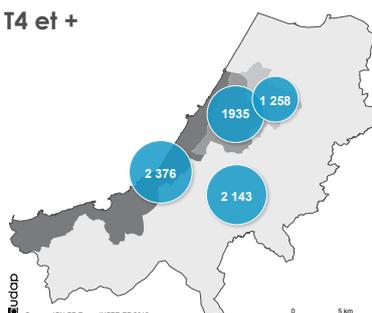
T2



T3

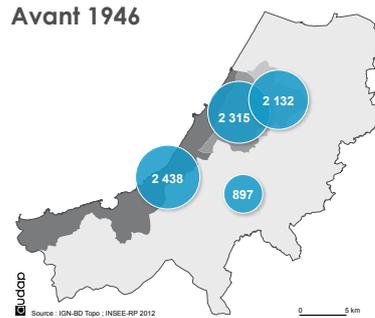


T4 et +

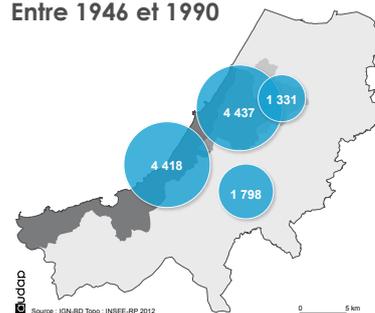


Nombre de logements dans le parc locatif privé par période de construction en 2012

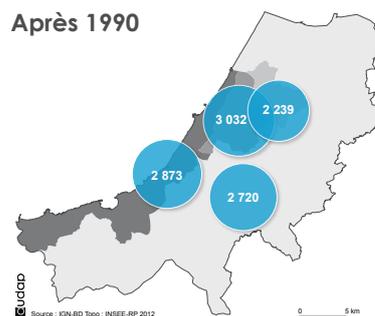
Avant 1946



Entre 1946 et 1990



Après 1990



Les observatoires locaux des loyers en 2015



3 / COMPARAISON NATIONALE DES LOYERS EN 2014

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu, tant pour le fonctionnement du marché locatif privé que pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales. Pour répondre aux besoins des acteurs privés comme publics, l'observation des loyers nécessite des méthodes fiables et transparentes. Les observatoires partagent les mêmes méthodes, diffusent des résultats fiables et comparables tout en répondant au mieux à la diversité des questions posées par leurs partenaires locaux. Les principes de la méthode d'observation élaborés en 2013 et 2014 ont été validés en novembre 2014 par un conseil scientifique et sont appliqués par chaque observatoire local et au niveau national, pour les contrôles et traitements effectués à ce niveau.

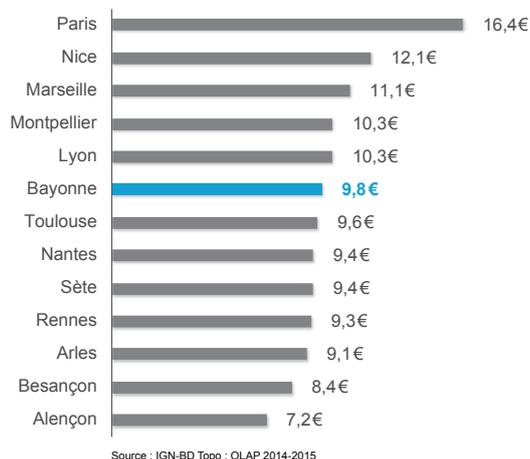
Loyers moyens au m² des T1, hors charges en 2014 par OLL



Loyers moyens au m² des T2, hors charges en 2014 par OLL



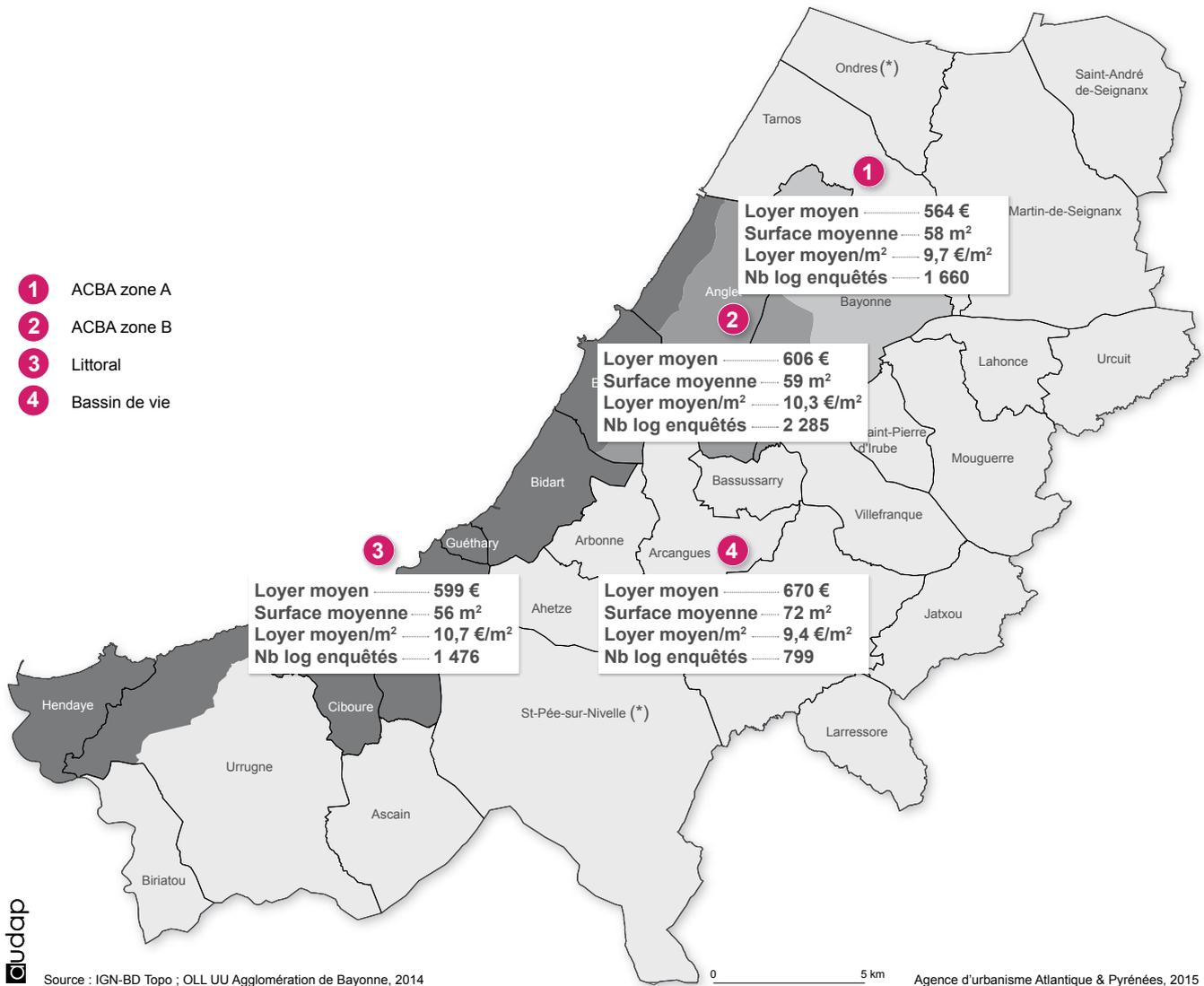
Loyers moyens au m² des T3, hors charges en 2014 par OLL



Loyers moyens au m² des T4 et +, hors charges en 2014 par OLL



Prix des logements dans le parc locatif privé par zone en 2014



6 220

le nombre de logements enquêtés en 2014



3 259

le nombre de logements enquêtés en gestion directe en 2014



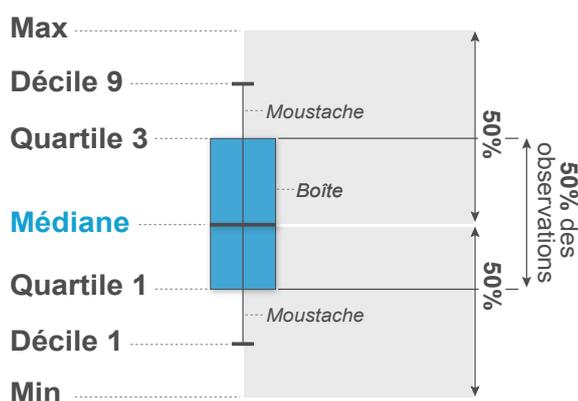
22 %

taux de sondage dans le parc locatif privé en 2014

4 / LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF SUR L'UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE

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 n'est pas suffisant. Pour compléter cette information, il est nécessaire de rendre compte de la dispersion des loyers. A cette fin, les quartiles et le premier et dernier déciles sont donnés.

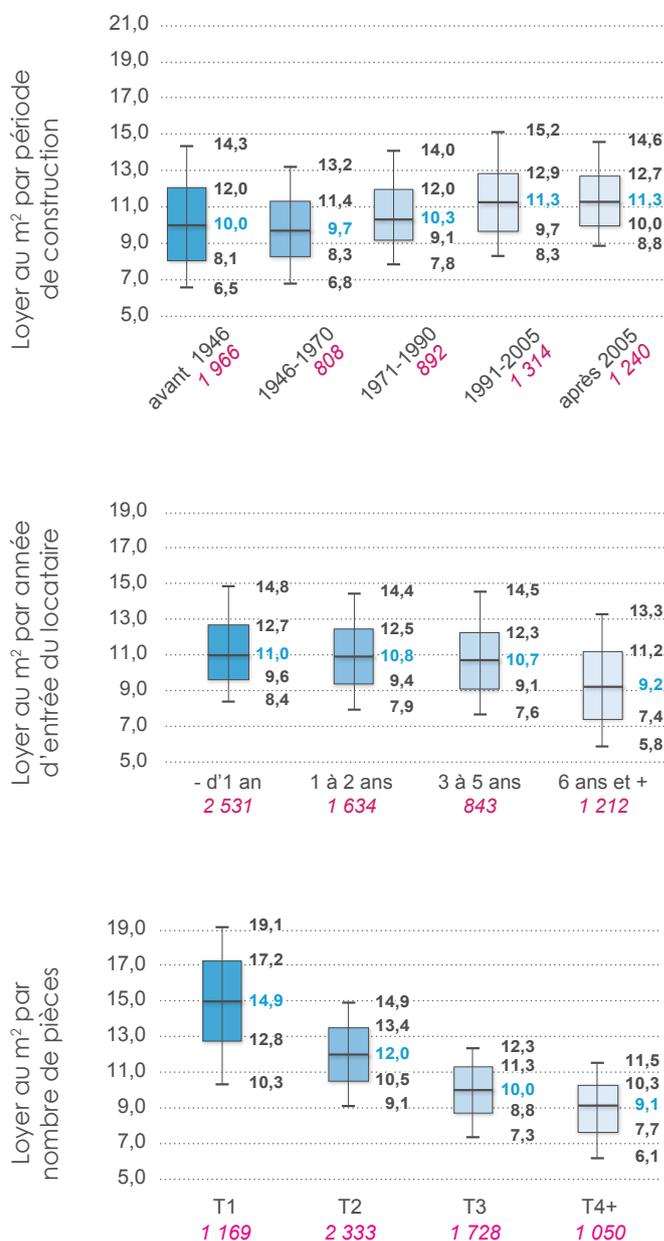
COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



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

- la médiane nous indique sur le milieu des loyers,
- les largeurs des deux parties de la boîte rendent compte de la dispersion des loyers situés au centre (la boîte contient 50% de l'ensemble des observations),
- la longueur des moustaches renseigne sur la dispersion des loyers situés au début de la série (les loyers les plus faibles correspondant à 25% des observations) ou à la fin de celle-ci (les loyers les plus élevés correspondant aussi à 25% des observations),

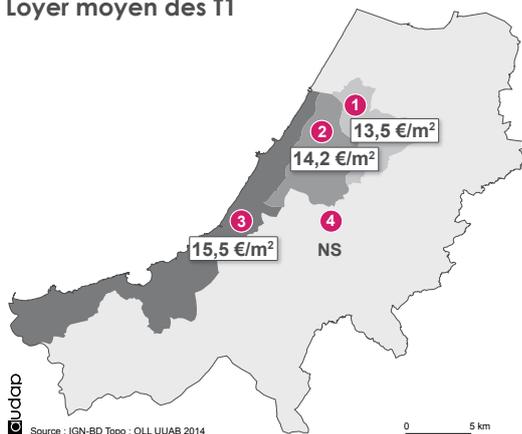
De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des loyers est grande.



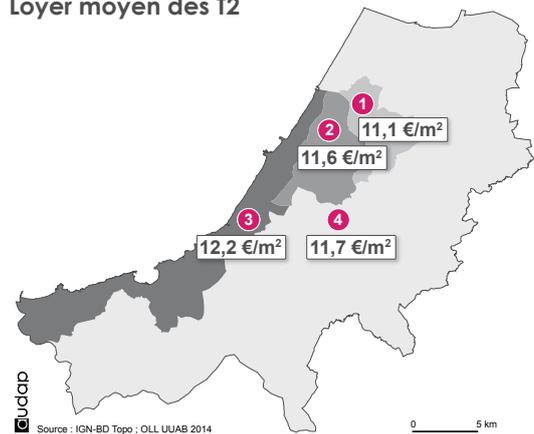
* En rose : le nombre de logements enquêtés

5 / LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOC

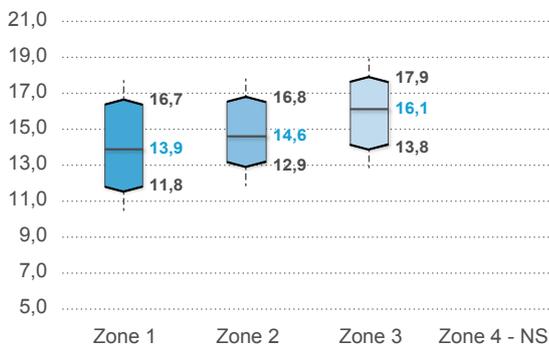
Loyer moyen des T1



Loyer moyen des T2

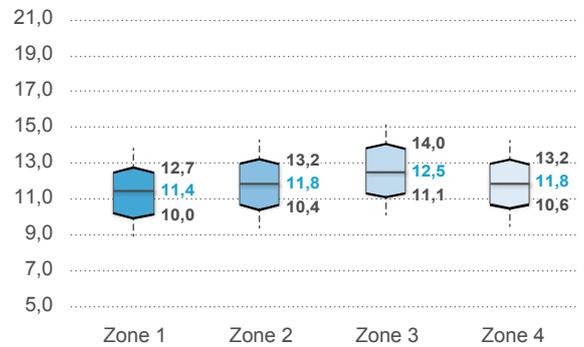


Dispersion des loyers des T1 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	11,8	13,9	16,7	286
Zone 2	12,9	14,6	16,8	521
Zone 3	13,8	16,1	17,9	260
Zone 4	NS	NS	NS	36

Dispersion des loyers des T2 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	10,0	11,4	12,7	661
Zone 2	10,4	11,8	13,2	863
Zone 3	11,1	12,5	14,0	537
Zone 4	10,6	11,8	13,2	237

NOTE DE LECTURE DE LA DISPERSION DES LOYERS DES T1 DE LA ZONE 1 (ACBA ZONE A) :

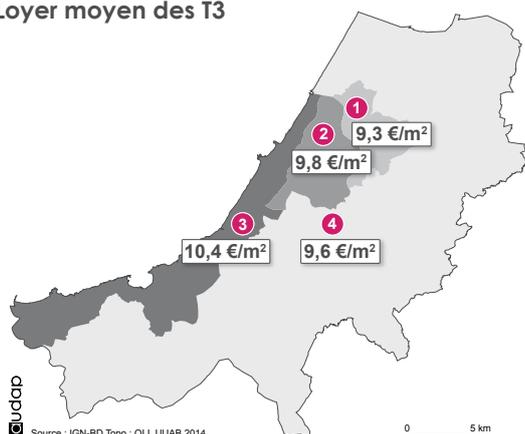
Le 1er quartile est de 11,8 € au m², en d'autres termes 25 % des appartements de type T1 de la zone ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 75 % des logements ont un loyer supérieur à ce prix.

Le prix médian (2ième quartile) des T1 est de 13,9 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer au m² supérieur à 13,9 € et l'autre moitié à un loyer au m² inférieur à ce prix.

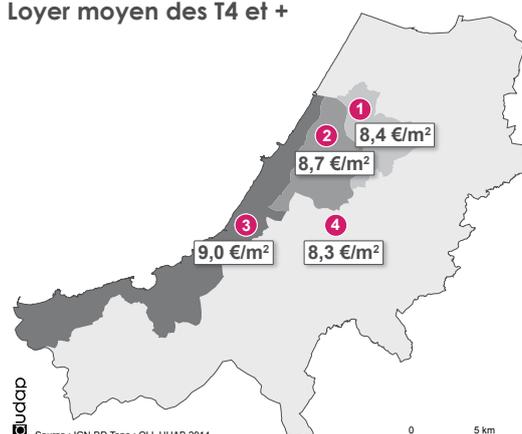
Le 3ème quartile est de 16,7 € au m², autrement dit 75 % des appartements ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

ATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

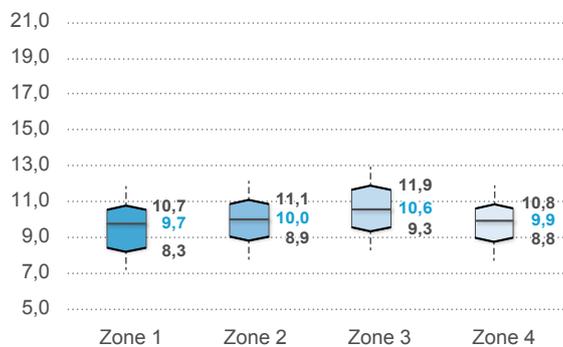
Loyer moyen des T3



Loyer moyen des T4 et +

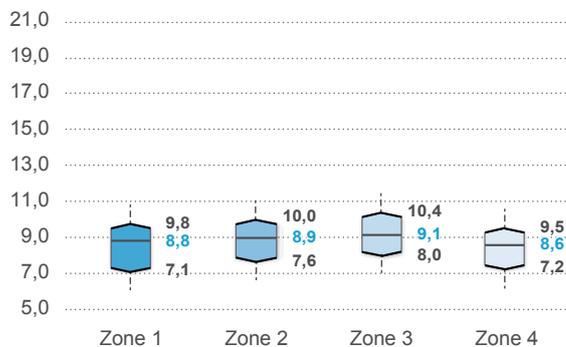


Dispersion des loyers des T3 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile3	Nb Obs
Zone 1	8,3	9,7	10,7	451
Zone 2	8,9	10,0	11,1	545
Zone 3	9,3	10,6	11,9	394
Zone 4	8,8	9,9	10,8	241

Dispersion des loyers des T4 et + en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	7,1	8,8	9,8	192
Zone 2	7,6	8,9	10,0	267
Zone 3	8,0	9,1	10,4	218
Zone 4	7,2	8,6	9,5	114

DÉFINITIONS

Q1 - 1er 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 - 3e Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

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

PARTENAIRES LOCAUX

ACBA

Agglomération Côte Basque-Adour

CASPB

*Communauté d'Agglomération
Sud Pays Basque*

ERROBI

Communauté de Communes Errobi

NIVE ADOUR

Communauté de communes Nive Adour

SEIGNANX

Communauté de communes du Seignanx

CD 64

Conseil Départemental

DDTM 64 ET 40

*Direction Départementale
des Territoires et de la Mer*

ADIL 64

*Agence Départementale d'information sur
le logement des Pyrénées-Atlantiques*

CAF PAYS BASQUE ET SEIGNANX

Caisse d'Allocations familiales

FNAIM PAYS BASQUE

*Fédération Nationale des Agents
Immobiliers*



Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne - 2 allée des Platanes
BP 628 - 64106 Bayonne Cedex
Tél. 05.59.46.50.10

--

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
Tél. 05.33.64.00.30

www.audap.org

Crédits Photos :

© Ville de Bayonne - photo ZStudio

Crédits Pictogrammes :

Plus by Leonides Delgado
from the Noun Project

Rédaction :

AUDAP

Conception & réalisation graphique :

AUDAP

Impression :

AUDAP - 23/10/2015



Flashez le code
pour télécharger
le document



@audap_org