

OBSERVATOIRE DES LOYERS - RÉSULTATS 2015

UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE



PRÉAMBULE

Le périmètre d'observation
P.2

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

Comparaison nationale des loyers en 2015
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 des Loyers (OL) 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.

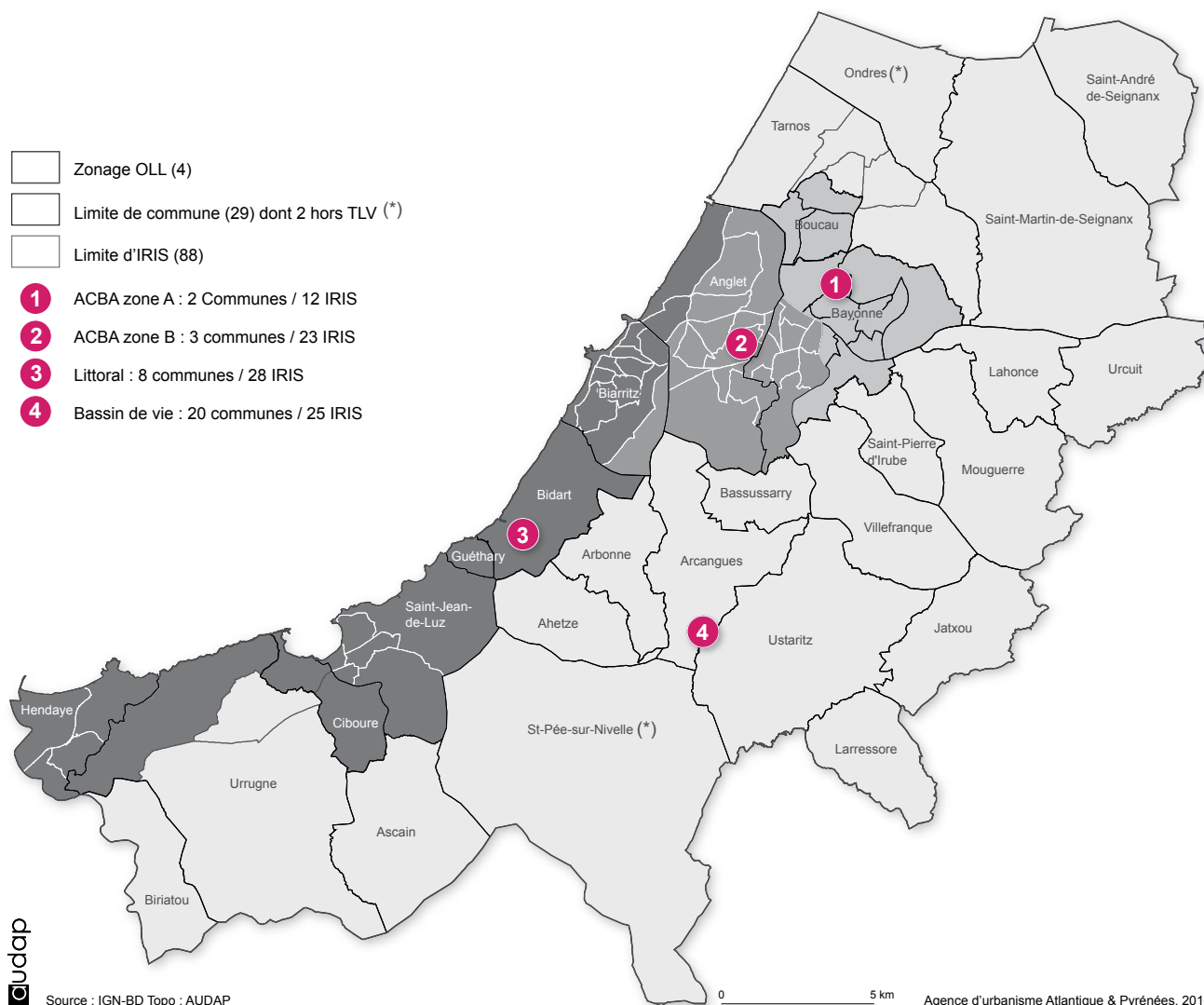
L'OL collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies par l'OL doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement. Les règles sont identiques pour tous les OL du réseau. Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée en 2015 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'OL 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'OL publie pour la 2^e année consécutive des résultats sur les niveaux de loyers. En 2015, ils ont été établis à partir d'un échantillon de 5 637 logements locatifs privés loués vides (sur 30 631 existants). ■

Zonage OLL 2015



LISTE DES IRIS

- 1 **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
- 2 **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
- 3 **Le littoral** : Acotz, Behobie Socoa, Bidart, Centre Ville Saint-Jean-de-Luz, Centre Ville-La Plage Hendaye, Chantaco, Chiberta, Cinq Cantons-Golf, Duconteria-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
- 4 **Le bassin de vie** : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Biriadou, Bourg Kechilou, 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 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. En outre, afin d'asseoir le dispositif d'observation, le périmètre ainsi que les zonages restent inchangés depuis 2014.

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'OL 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 SPECIALEMENT 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

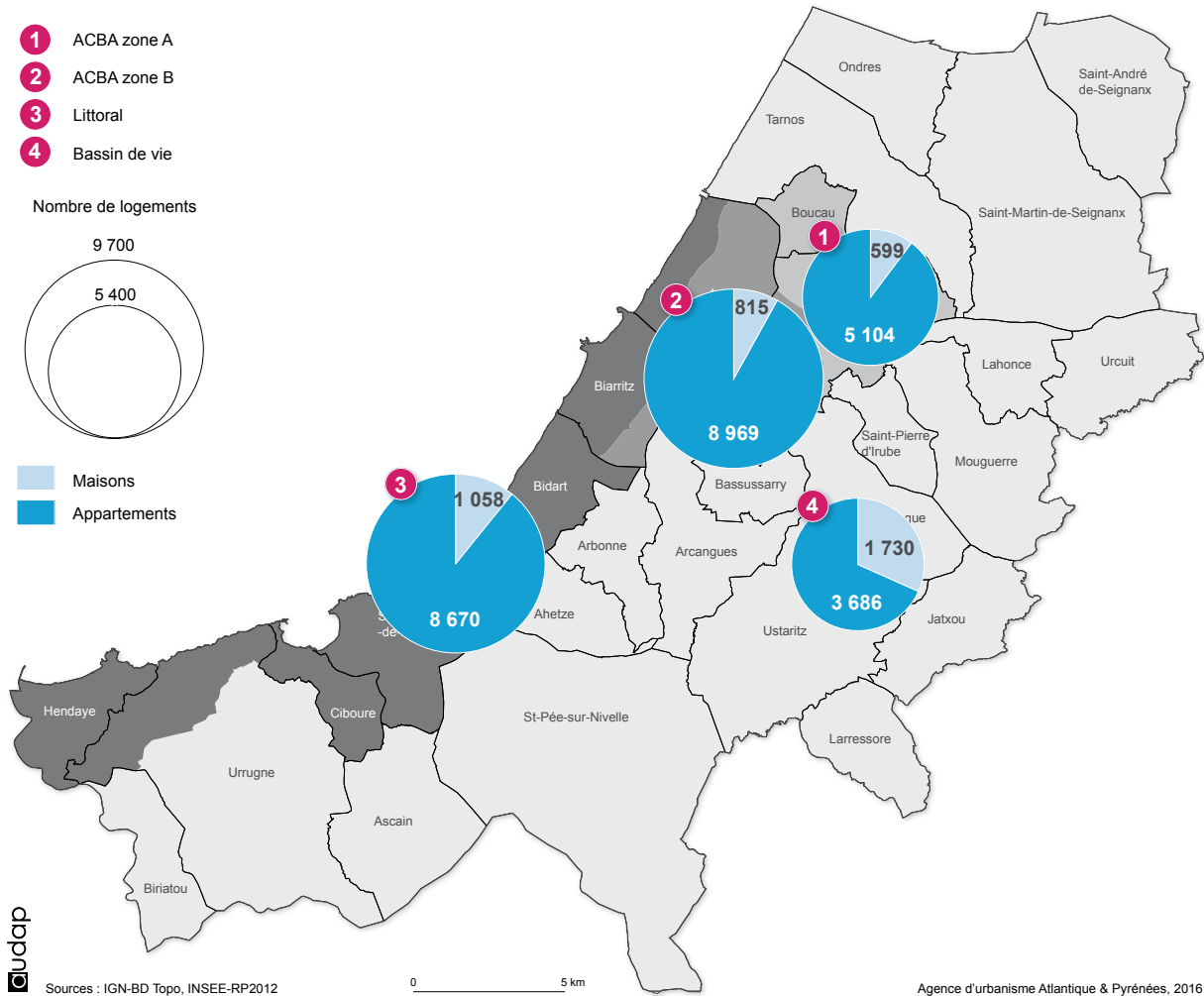
privé à la location grâce notamment à l'élargissement du périmètre « réglementaire » des 27 communes concernées par l'application de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) à 2 communes supplémentaires (Saint-Pée-sur-Nivelle et Ondres).

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. ■

QUE DIT LA LOI ALUR ?

Les articles 16 et 17 de loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiés par la loi ALUR 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 %

la part des ménages
qui vivent dans le
parc locatif privé
en 2012



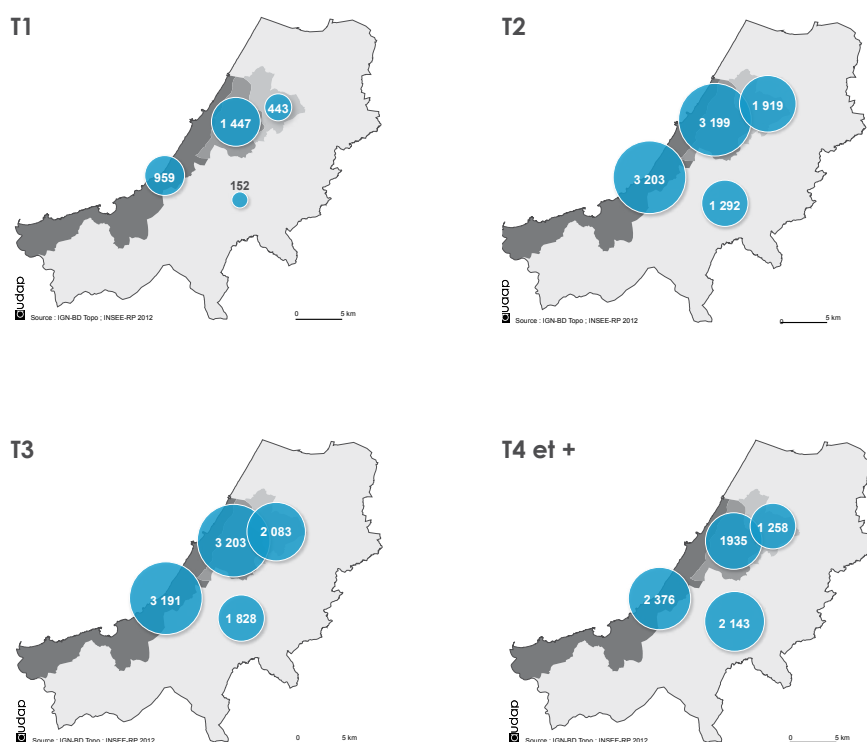
14 %

la part des maisons
dans le parc
locatif privé
en 2012

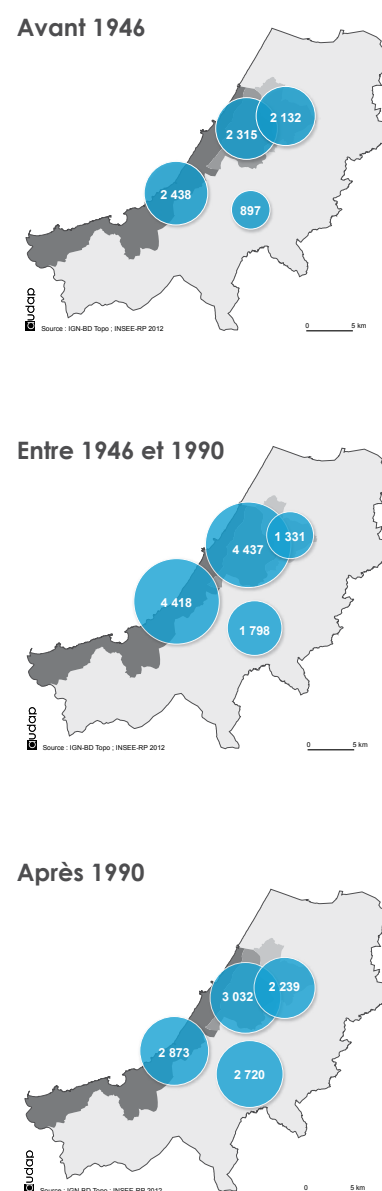
2 / LE PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

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



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



LE PARC LOCATIF PRIVÉ SE DÉVELOPPE FORTEMENT DEPUIS 2007

Même si les propriétaires occupants restent majoritaires sur le périmètre d'observation, le parc locatif privé connaît une évolution très marquée avec un taux de croissance annuel moyen de + 2,7 % entre 2007 et 2012. Il représente 27 % du parc des résidences principales en 2012. Cette dynamique n'est pas homogène sur toutes les zones. C'est sur le « bassin de vie » que la croissance la plus forte est observée avec + 6 % par an. Cette évolution est largement portée par la construction de petits logements jusque-là assez peu présents sur cette zone. A contrario, sur « le littoral », le parc locatif privé reste relativement stable. ■

Les observatoires locaux des loyers en 2016



UN RÉSEAU D'OBSERVATOIRES QUI S'AGRANDIT

Cinq observatoires supplémentaires ont rejoint en 2015 le réseau des 18 observatoires pilotes qui ont participé à la phase expérimentale lancée par le gouvernement en 2013. Soutenus par le Ministère du Logement, ils respectent les principes suivants :

- ancrage local et approche partenariale des acteurs concernés ;
- transparence et homogénéité des méthodes pour produire des résultats fiables et comparables ;
- ouverture des données.

Sur l'ensemble de ces observatoires, 4 ont demandé et obtenu l'agrément ministériel en tant qu' « Observatoire Local des Loyers ».

UN PORTAIL INTERNET PARTAGÉ DE MISE À DISPOSITION DES RÉSULTATS

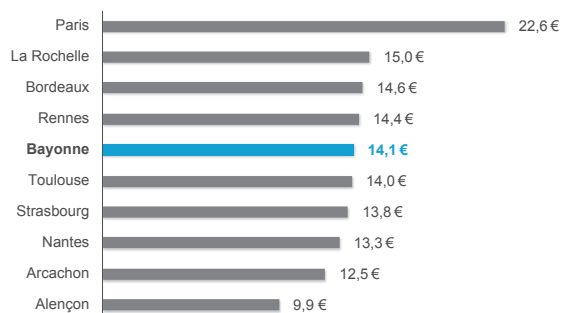
Le portail internet www.observatoires-des-loyers.org développé par l'ANIL en lien avec l'ensemble des OL met à disposition de tous les données de références désormais disponibles grâce à un travail rigoureux de collecte et d'analyse. Ce service en ligne a vocation à éclairer les propriétaires et les locataires sur les niveaux de loyers pratiqués, à augmenter la transparence et la fluidité du marché de la location, au bénéfice de tous les acteurs.

Il fournit par ailleurs des éléments de repère utiles aux professionnels de l'immobilier, aux investisseurs ainsi qu'aux organismes de financement. Ce site permet également la diffusion d'études locales et nationales sur le sujet. ■

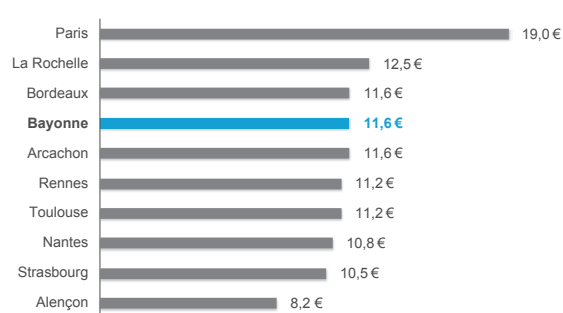
3 / COMPARAISON NATIONALE DES LOYERS EN 2015

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.

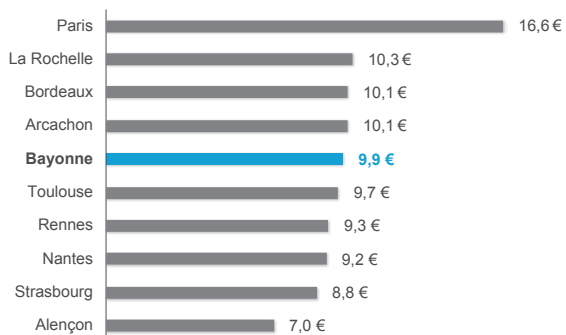
Loyers moyens au m² des T1, hors charges en 2015 par OLL



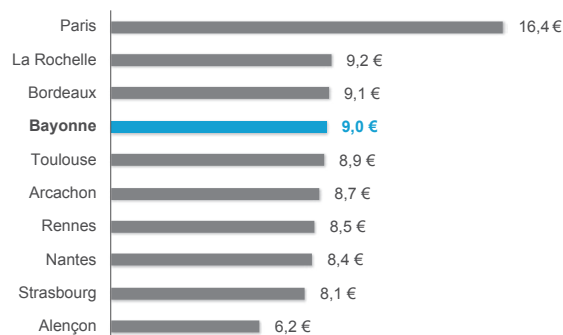
Loyers moyens au m² des T2, hors charges en 2015 par OLL



Loyers moyens au m² des T3, hors charges en 2015 par OLL

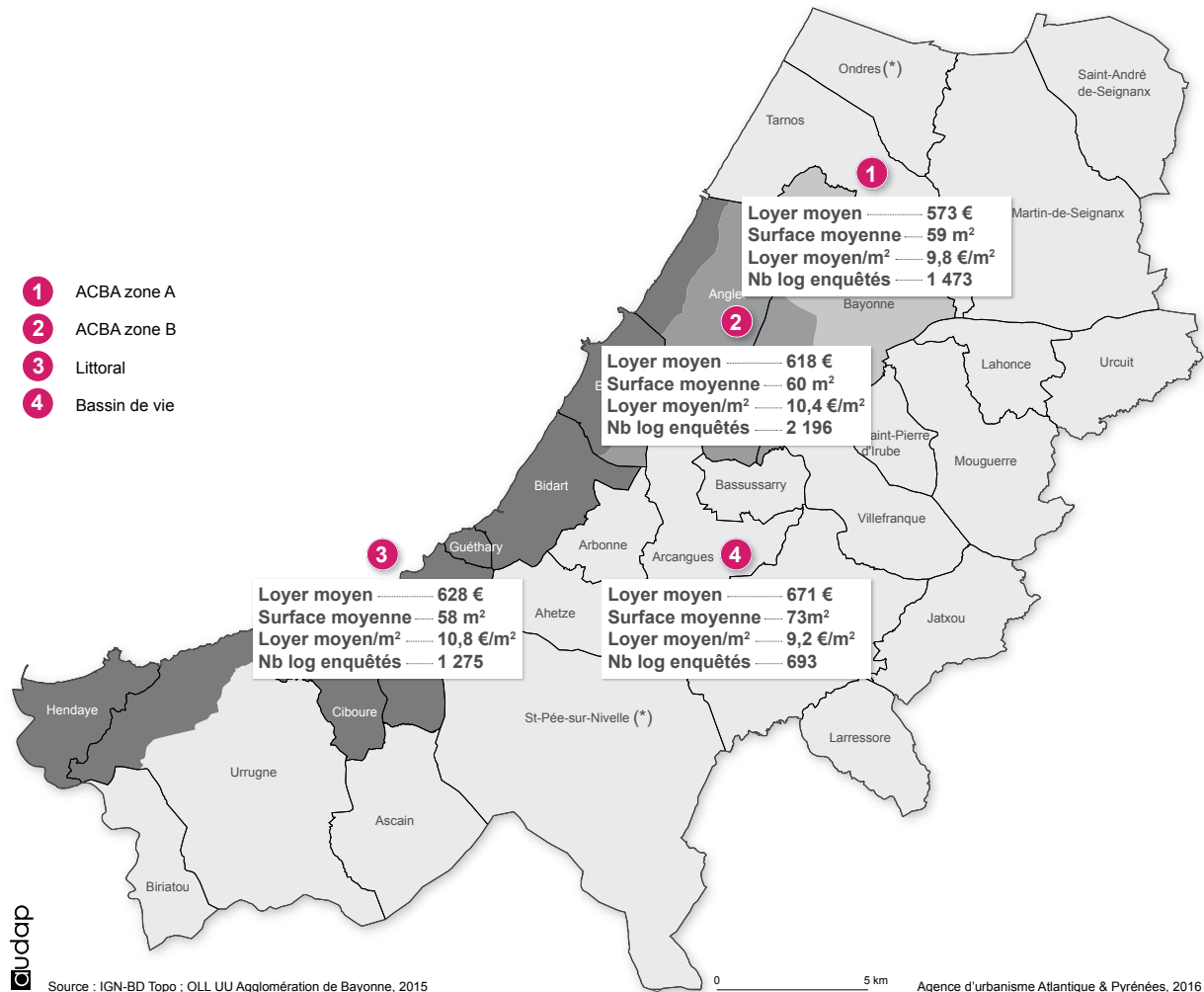


Loyers moyens au m² des T4 et +, hors charges en 2015 par OLL



Source : IGN-BD Topo ; OLAP 2016

Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2015



5 637

le nombre de logements enquêtés loués vides en 2015



3 015

le nombre de logements enquêtés en gestion déléguée en 2015



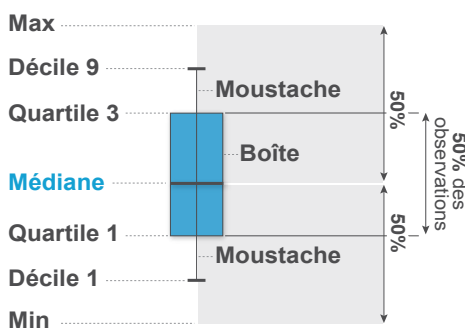
18 %

taux de sondage dans le parc locatif privé en 2015

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.

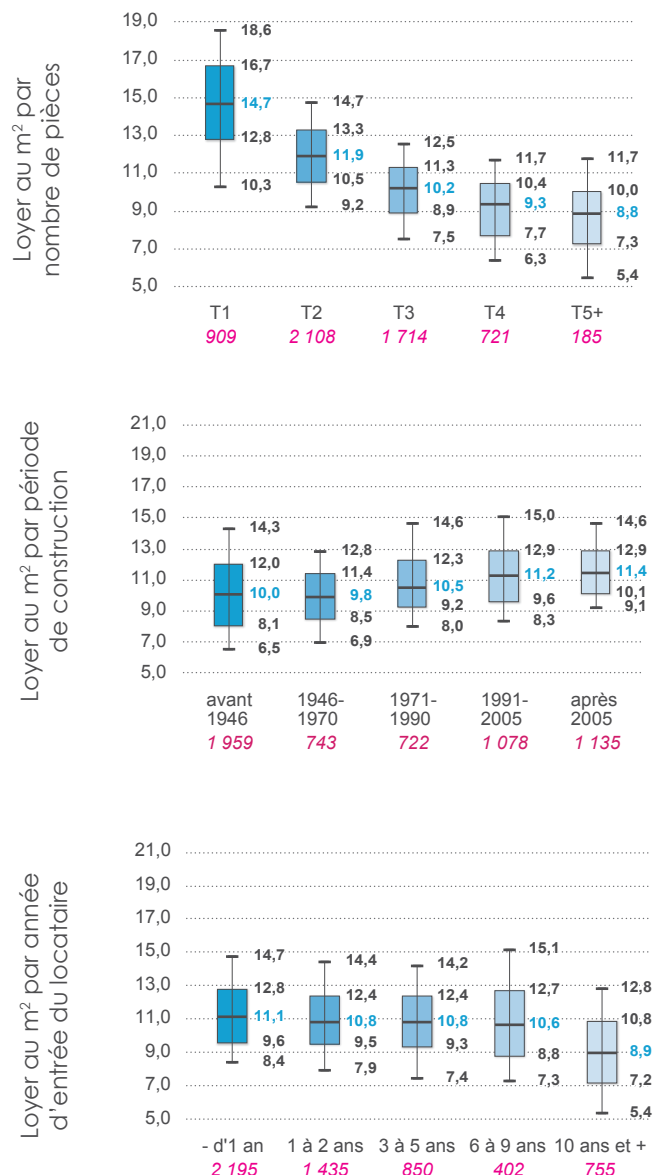
COMPRENDRE LA DISPERSION DES LOYERS



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

- la médiane nous indique 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),

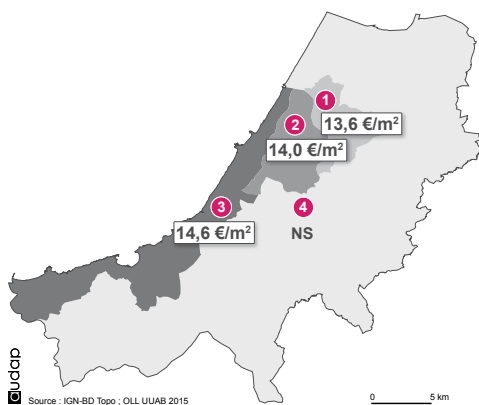
De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des loyers est grande. ■



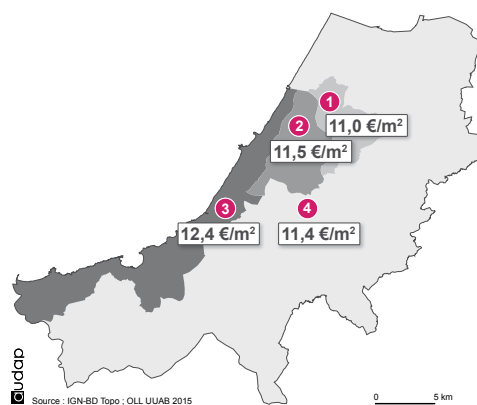
* En rose : le nombre de logements enquêtés

5 / LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOG

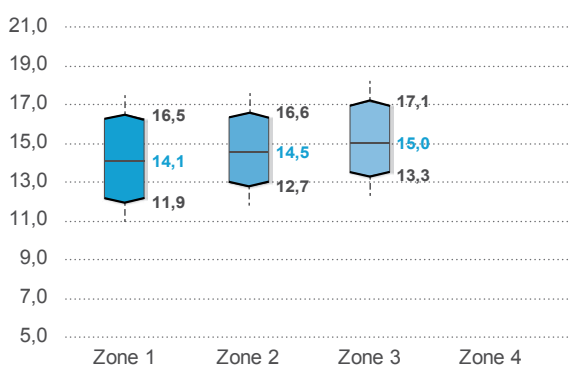
Loyer moyen des T1



Loyer moyen des T2

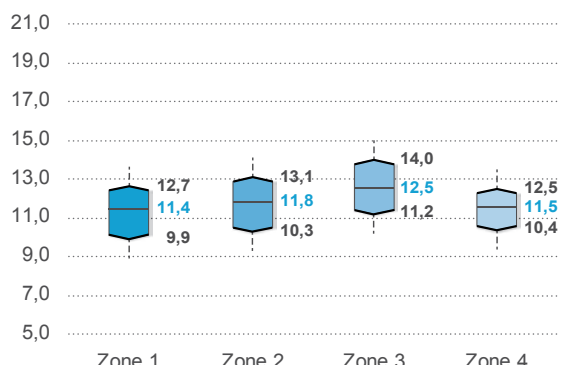


Dispersion des loyers des T1 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	11,9	14,1	16,5	249
Zone 2	12,7	14,5	16,6	411
Zone 3	13,3	15,0	17,1	215
Zone 4	NS	NS	NS	31

Dispersion des loyers des T2 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	9,9	11,4	12,7	576
Zone 2	10,3	11,8	13,1	811
Zone 3	11,2	12,5	14,0	486
Zone 4	10,4	11,5	12,5	211

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

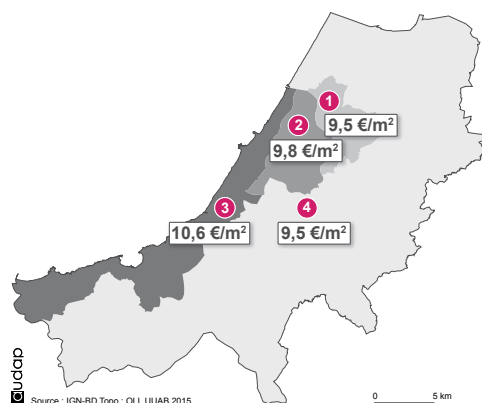
Le 1er quartile est de 11,9 € au m², en d'autres termes 25 % des appartements de type T1 de la zone ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 75 % des logements ont un loyer supérieur à ce prix.

Le prix médian (2ième quartile) des T1 est de 14,1 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer au m² supérieur à 14,1 € et l'autre moitié à un loyer au m² inférieur à ce prix.

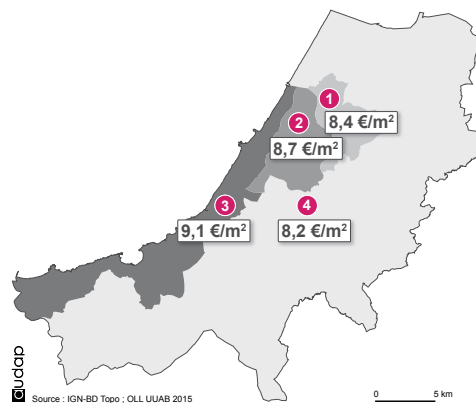
Le 3ème quartile est de 16,5 € au m², autrement dit 75 % des appartements ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

ATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

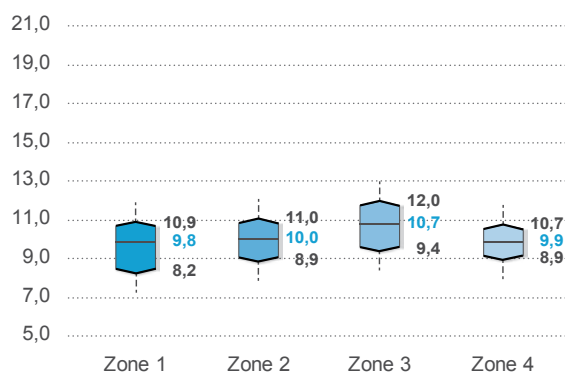
Loyer moyen des T3



Loyer moyen des T4 et +

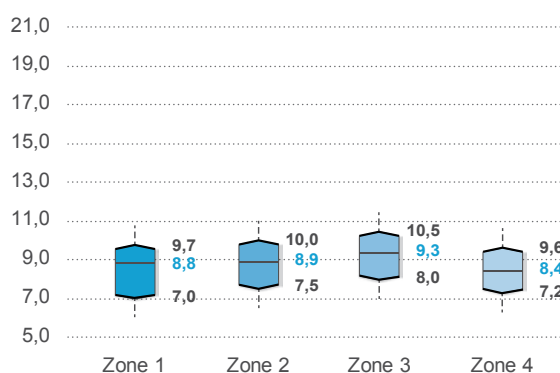


Dispersion des loyers des T3 en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	8,2	9,8	10,9	431
Zone 2	8,9	10,0	11,0	599
Zone 3	9,4	10,7	12,0	364
Zone 4	8,9	9,9	10,7	227

Dispersion des loyers des T4 et + en euros au m²



	Quartile 1	Médiane	Quartile 3	Nb Obs
Zone 1	7,0	8,8	9,7	178
Zone 2	7,5	8,9	10,0	280
Zone 3	8,0	9,3	10,5	142
Zone 4	7,2	8,4	9,6	97

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 - 3ème 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

OL

Observatoire 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 :

© CDT64-J.Cazenave

Crédits Pictogrammes :

Plus by Leonides Delgado
from the Noun Project

Rédaction :

AUDAP

Conception & réalisation graphique :

AUDAP

Impression :

AUDAP - juillet 2016



Flashez le code
pour télécharger
le document



@audap_org