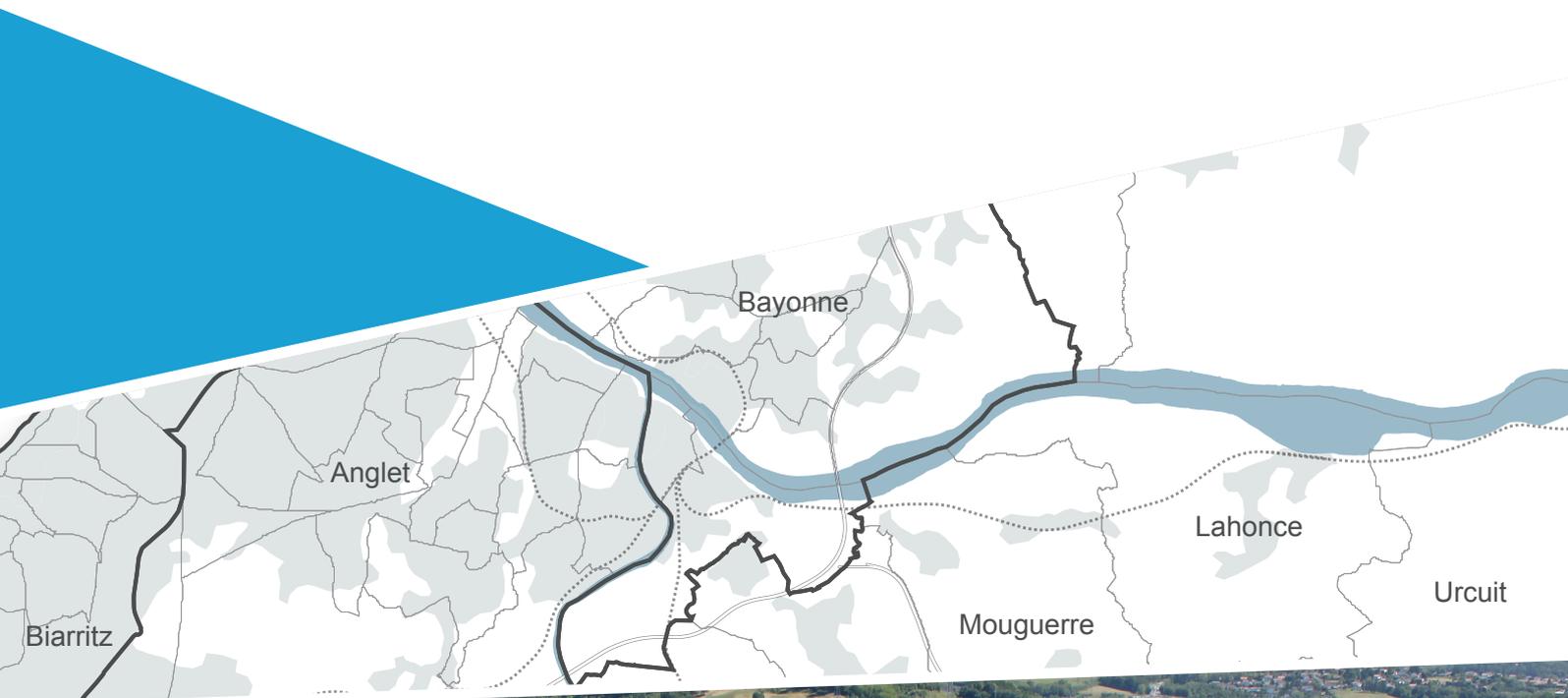


# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS PRIVÉS

## DE L'UNITÉ URBAINE DE BAYONNE

### RÉSULTATS 2017



# SOMMAIRE

Périmètre d'observation et zonages .....	4
Le parc locatif privé en 2014 .....	6
Un dispositif inscrit dans un réseau .....	8
Les niveaux de loyers du parc locatif privé.....	10
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie .....	12
Un parc locatif qui surfe sur la dynamique de construction.....	14
Paroles d'acteurs .....	16
Méthodologie / Lexique / Partenaires .....	18

**Crédits Photos :**

© Balloide-Photo

**Crédits Pictogrammes :**

AUDAP, Settings and House by Gregor

Cresnar and James Fenton from

The Noun Project

**Rédaction & réalisation graphique :**

AUDAP

**Impression :**

AUDAP - Mai 2018

# ÉDITO



Le réseau des Observatoires Locaux des loyers (OLL), auquel nous participons depuis 2012, se structure chaque année un peu plus et permet aujourd'hui de couvrir 50 % du parc locatif privé à l'échelle de la France métropolitaine. Localement, l'OLL s'étend, pour l'année

2017, sur 29 communes de la frange littorale réparties sur l'Agglomération Pays Basque et la Communauté de Communes du Seignanx.



*Dans un territoire comme le nôtre où le marché de l'immobilier est tendu, notre Observatoire est un outil précieux et fiable de connaissance des niveaux de loyers à destination des acteurs du logement, des décideurs politiques et des citoyens (...)  
Cette 4<sup>ème</sup> publication porte sur les loyers de l'année 2017. Elle sera très rapidement suivie d'une cinquième édition à paraître fin 2018*

Dans un territoire comme le nôtre où le marché de l'immobilier est tendu, notre Observatoire est un outil précieux et fiable de connaissance des niveaux de loyers à destination des acteurs du logement, des décideurs politiques et des citoyens.

Les prochaines évolutions législatives devraient consolider le rôle des OLL et ouvrir aux agences d'urbanisme la possibilité de les intégrer dans leurs instances de gouvernance. Le projet de loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) devrait également renforcer les OLL en tant qu'outil de connaissance en décorrélant l'observation de l'encadrement.

La force de notre OLL est qu'il offre un lieu d'échanges et de dialogues pertinent entre les acteurs publics et privés utile à la construction des politiques publiques du logement. Aujourd'hui, force est de constater que la pertinence de son périmètre d'étude est à nouveau posé.

Cette 4<sup>ème</sup> publication porte sur les loyers de l'année 2017. Elle sera très rapidement suivie d'une cinquième édition à paraître fin 2018 portant sur l'analyse des loyers privés de l'année en cours. Il nous est en effet apparu indispensable d'apporter à nos partenaires des résultats annuels en « temps réel ».

Je tiens à remercier tous ceux qui ont contribué à cette enquête, en particulier les professionnels de la gestion locative, les services de l'État ainsi que tous les partenaires de l'OLL, sans qui ce dispositif ne pourrait exister. ■

## **Nathalie MOTSCH**

*Présidente de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées  
Conseillère communautaire à la Communauté d'Agglomération Pays basque  
Adjointe au Maire de Biarritz en charge de l'urbanisme*

# PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION ET ZONAGES

*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. Ceci étant, ils seront toutefois prochainement amenés à évoluer à la fois pour mieux tenir compte des logiques de marché et des logiques territoriales.*

## 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 s'étend sur 2 départements (les Pyrénées-Atlantiques et les Landes) et concerne désormais 2 EPCI : la Communauté d'Agglomération Pays Basque, créée en 2017, et la Communauté de Communes du Seignanx. Ces deux intercommunalités seront amenées, dans les mois à venir, à réaliser leur Programme Local de l'Habitat, le premier à cette échelle pour l'Agglomération Pays Basque et le quatrième pour le Seignanx.

## DES ZONES HOMOGÈNES 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 logements privés 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).

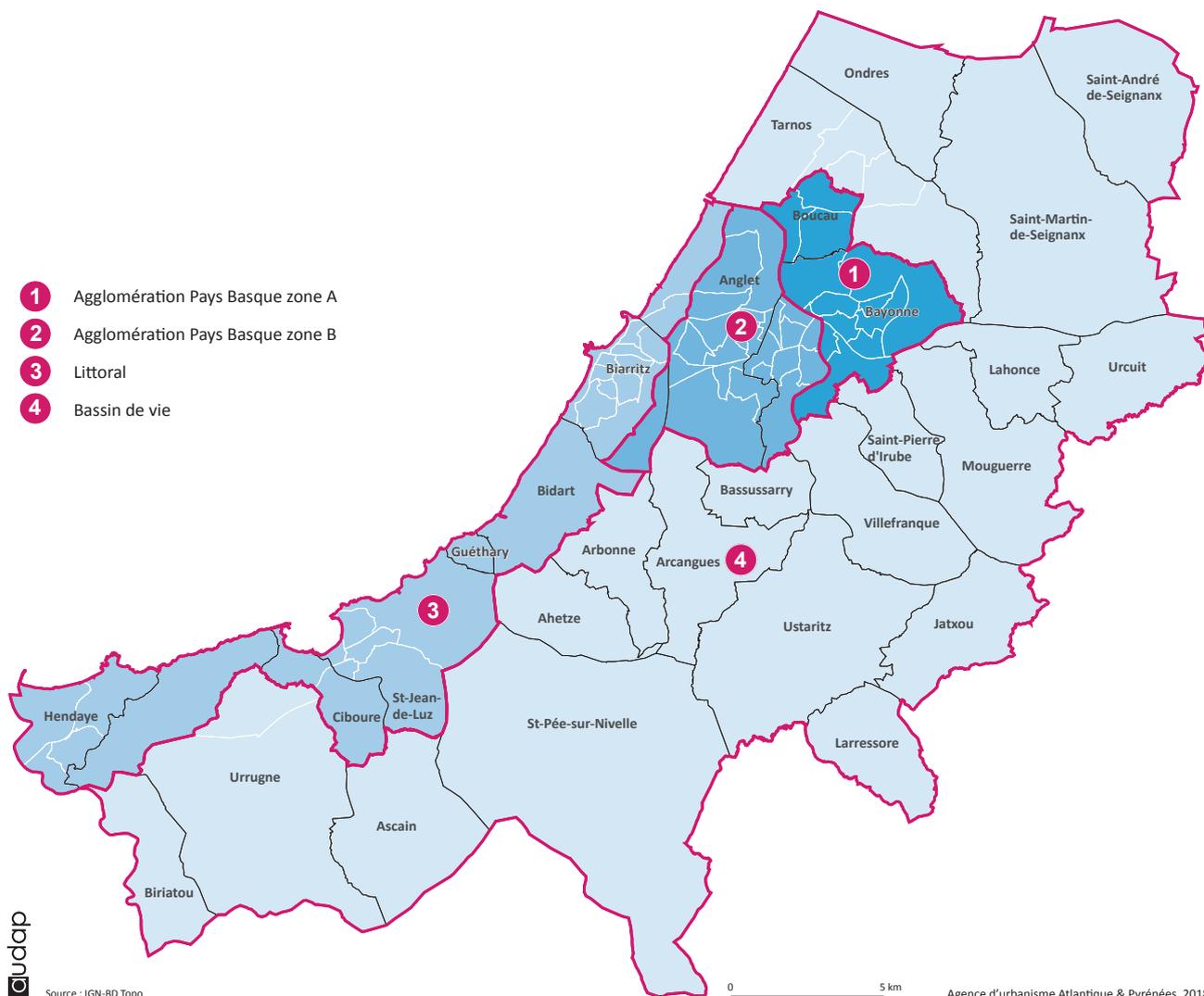
Les zones définies s'appuient sur un découpage infra-communal, à savoir l'IRIS. Il permet d'aller au-delà des frontières communales pour mesurer, par exemple, l'effet littoral sur les niveaux de loyers et de manière générale pour être cohérent avec les marchés locatifs du périmètre d'observation. ■

## 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.

Une révision de zonage doit prochainement avoir lieu. Elle s'appuie sur la capitalisation des derniers résultats et permet de regrouper les IRIS non pas sur un critère de continuité géographique, mais selon une hiérarchie des prix et la constitution de zones statistiques. ■

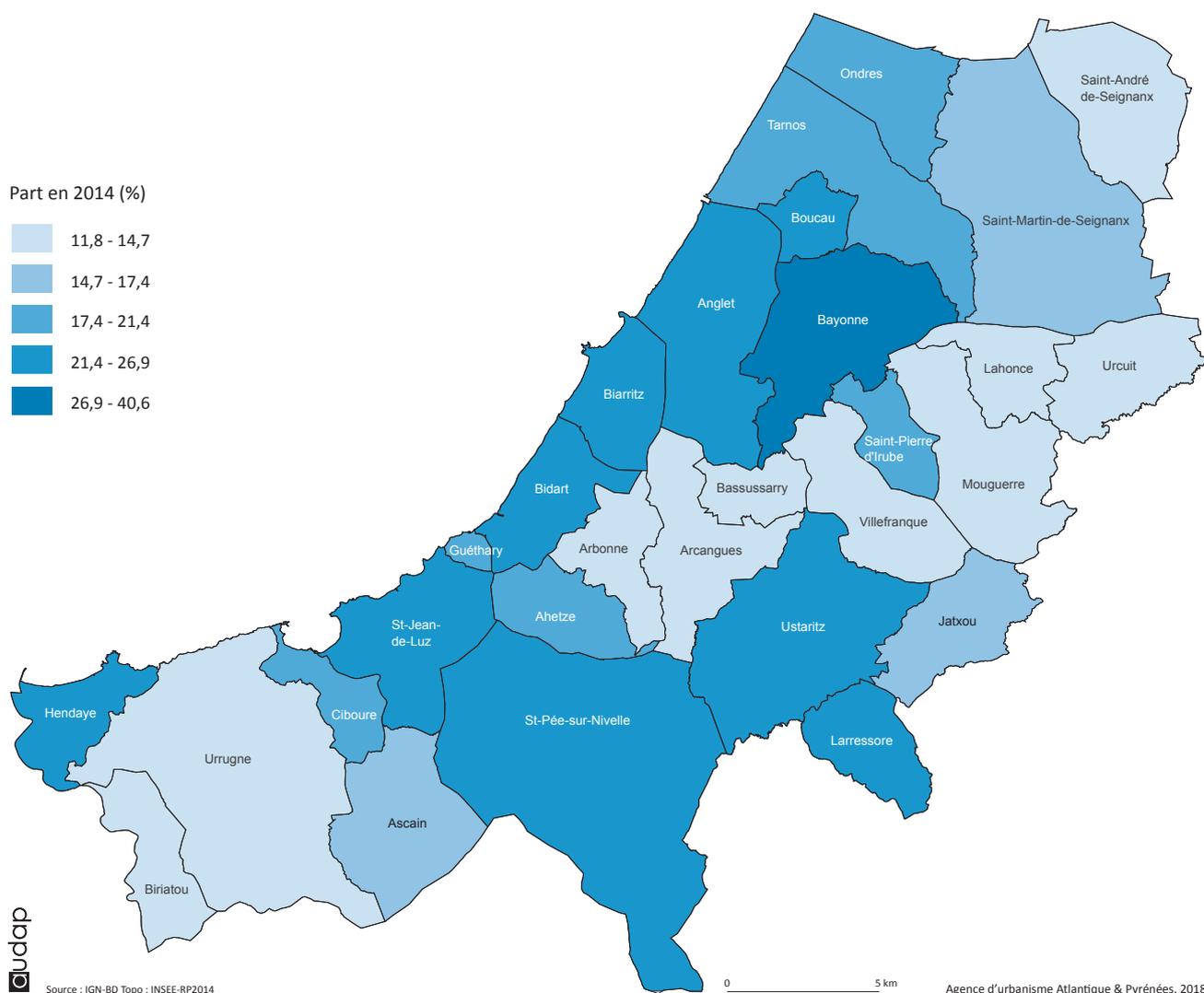
## Zonage OLL 2017 de l'unité urbaine de Bayonne



## LISTE DES IRIS

- 1 **AGGLO ZONE A** : Bayonne (Citadelle, Hauts-de-Sainte-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard-Matras, Sainte-Croix-Grand-Basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne-Arrousets et Saint-Frederic), Boucau (Bas-Boucau, Couronne Boisée, Haut 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, Forum Pontots, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Tivoli-Union), Bayonne (Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Beyris-Polo, Beyris-Saint-Amand, Centre Ville-Hotel de Ville, Saint-Leon-Marracq, Saint-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme-La Negresse, Saint-Leon-Maignon)
- 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, Republique-Beau Rivage, Saint-Charles-Golf, Saint-Martin-Cite des Fleurs), Bidart (commune non irisée), Ciboure (Nord, Sud), Guéthary (commune non irisée), Hendaye (Centre-ville, la Plage, Gare-Joncaux, Moleres-Sopite, Orio), Saint-jean-de-luz (Acotz, Centre-ville, Chantaco, Duconterria-Jai Alai- Stade, Sainte-Barbe-Lac, Urdazuri), Urrugne (Behobie Socoa)
- 4 **BASSIN DE VIE** : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Biriatoù, Jatzou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Ondres, Saint-André-de-Seignaux, Saint-Martin-de-Seignaux, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Ustaritz, Villefranque (communes non irisées), Tarnos (Centre 1, Centre 2, Centre 3, Nord-Ouest, Sud) Urrugne (Bourg Kechiloo, Mendi Choko Karrikatxar Olhette).

## Part des logements locatifs privés dans les résidences principales en 2014



**34 586**

le nombre de logements privés à la location (dont 3 495 meublés)



**29 %**

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé



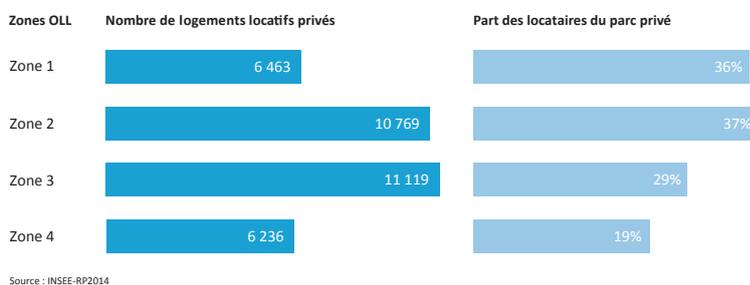
**83 %**

la part des appartements dans le parc locatif privé

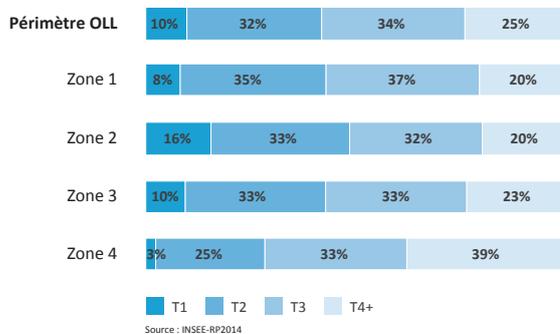
# LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2014

Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers est constitué de 34 586 logements (INSEE, RP 2014). Les zones 2 et 3 concentrent respectivement 31 % et 32 % de cette offre. Au sein de ce parc, les logements de 2 et 3 pièces sont largement représentés (66 %) avec une proportion nettement supérieure à la moyenne nationale. Autre spécificité locale, le poids du parc récent (construit depuis 2005), deux fois supérieur au référent national (21 % contre 10 %). Cette réalité est particulièrement tangible sur les zones 1 et 4 où il représente près d'un tiers des logements proposés à la location privée.

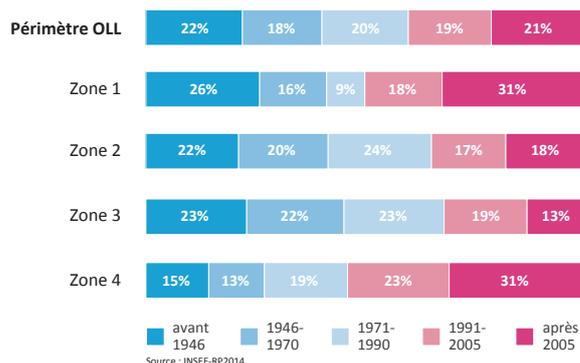
Répartition du parc locatif privé en 2014



Répartition du nombre de pièces par zone en 2014



Répartition des périodes de construction par zone



## UN PARC LARGEMENT CONCENTRÉ SUR LA ZONE URBAINE

Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers (29 communes) se compose de près de 35 000 logements dont un peu moins de 3 500 meublés. Ce parc reste fortement concentré avec plus de 60 % des logements localisés sur la zone B de l'agglomération et sur la partie littorale. Ceci étant, sur cette zone littorale, le poids du locatif privé reste légèrement moindre que sur le cœur urbain (zone A et B de l'agglomération).

Au sein de ce parc, les logements de 2 et 3 pièces sont largement représentés (66 %). Certes, il s'agit là d'une constante commune à la plupart des territoires. A l'échelle de la zone d'observation ce constat est encore plus marqué, la proportion étant supérieure de 10 points par rapport à la moyenne nationale. Aucune des 4 zones n'échappe à ce constat par ailleurs.

Le territoire se distingue également par une proportion plus marquée de logements récents. A l'échelle du périmètre OLL, un logement privé sur cinq a été construit après 2005 contre seulement un sur dix au niveau national.

Deux zones sont particulièrement concernées : la zone 1 (une partie de Bayonne et la ville de Boucau) et la zone 4, soit la zone rétro-littorale. Sur ces deux secteurs près d'un locatif privé sur trois est un logement récent. ■

# UN DISPOSITIF INSCRIT DANS UN RÉSEAU

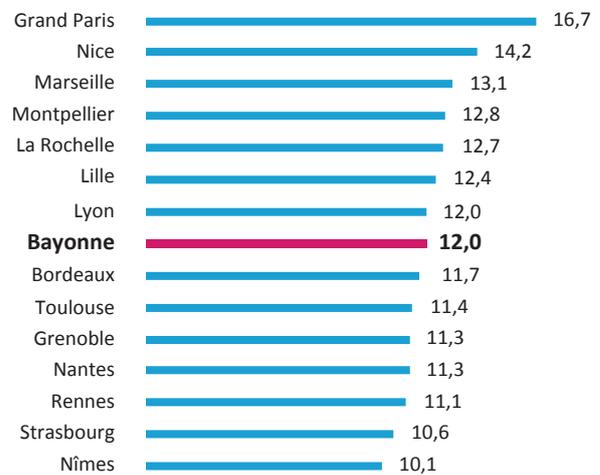
Le maillage des observatoires locaux des loyers (OLL) sur le territoire national se structure et s'étoffe. Le travail en réseau permet un partage d'expériences, la montée en compétences et l'évolution de la méthodologie commune. Un site dédié - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) - 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 qui, au-delà de la rigueur statistique, permet grâce à cette méthode commune des comparaisons nationales.

Loyer médian en 2016 - T1 (€ m<sup>2</sup>)



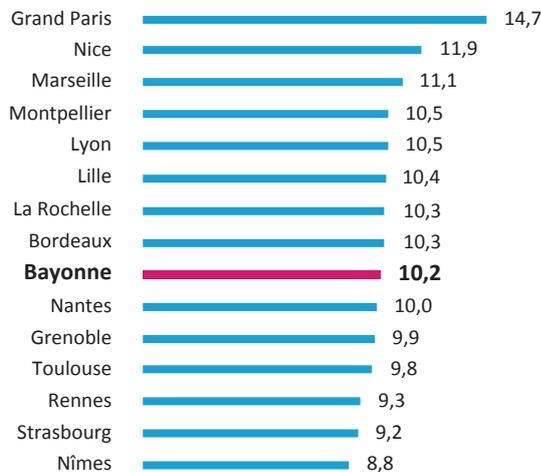
Source : OLL 2016

Loyer médian en 2016 - T2 (€ m<sup>2</sup>)



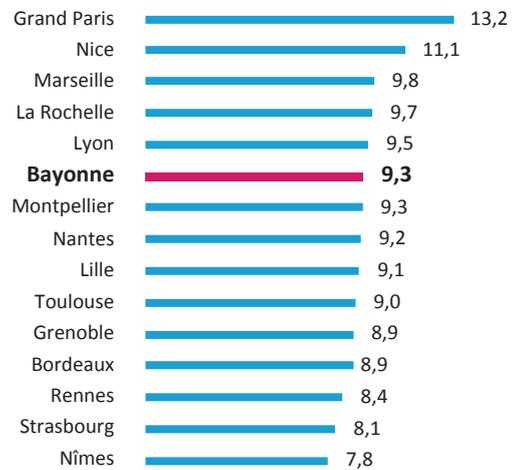
Source : OLL 2016

Loyer médian en 2016 - T3 (€ m<sup>2</sup>)



Source : OLL 2016

Loyer médian en 2016 - T4 (€ m<sup>2</sup>)



Source : OLL 2016



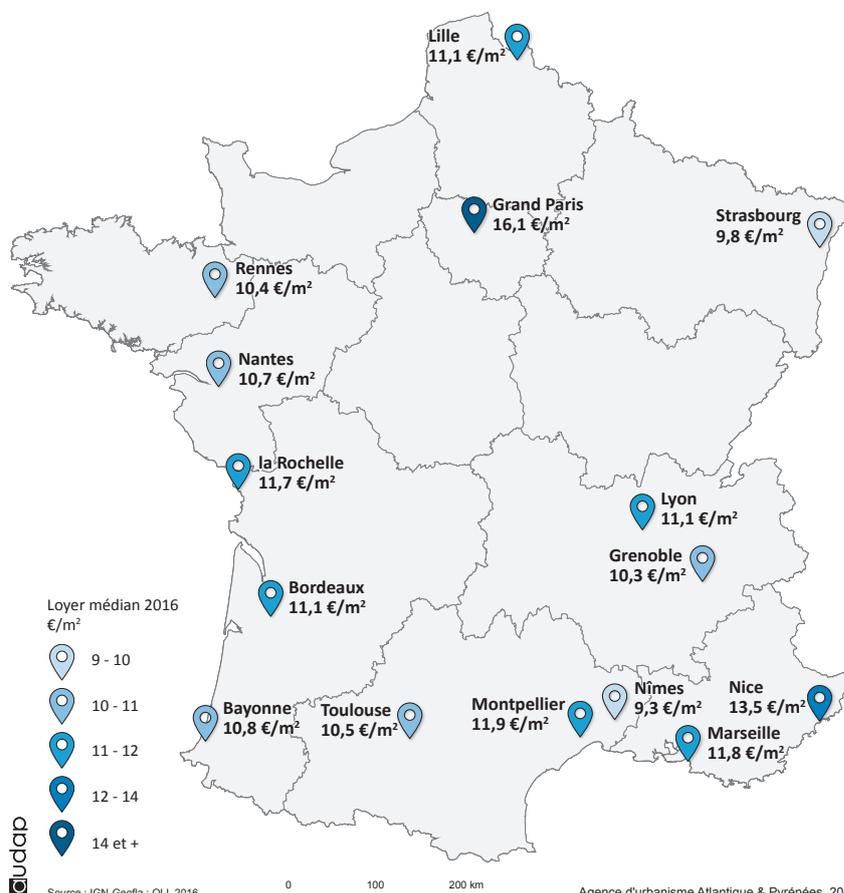
## LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS EN 2017

En 2017, le réseau compte près d'une trentaine d'observatoires locaux généralement portés soit par une agence d'urbanisme soit par une ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et couvrant désormais 50 % du parc locatif privé. L'intérêt du dispositif est donc certain et son succès grandissant d'année en année avec une montée en puissance depuis l'expérimentation de 2013 (19 observatoires). ■

[www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

## QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE ?

La comparaison avec les données nationales est une des richesses apportées par le dispositif. Au moment où sont publiés les résultats 2017, l'ensemble des autres observatoires n'ont pas encore édité ce millésime. Pour être au plus juste la carte propose une comparaison à partir des résultats 2016. Avec un niveau médian global de loyer de 10,8 €/m<sup>2</sup> en 2016, l'unité urbaine de Bayonne se positionne au même niveau que certaines grandes métropoles régionales comme Rennes, Nantes ou Toulouse. Ceci étant, ils restent tout de même assez nettement inférieurs à ceux de Paris, des villes du Sud-Est ou même d'une agglomération de taille moyenne comme La Rochelle. A l'échelle des différents segments de marché, cette hiérarchie des agglomérations tend à se modifier. Ainsi l'unité urbaine de Bayonne remonte en partie haute de tableau sur les 2 pièces et les grands logements (4 pièces et +). ■

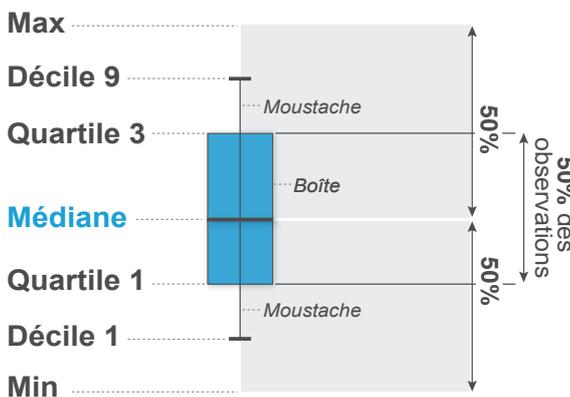


# LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

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, le premier et le dernier déciles sont donnés.



COMPRENDRE  
la dispersion des loyers

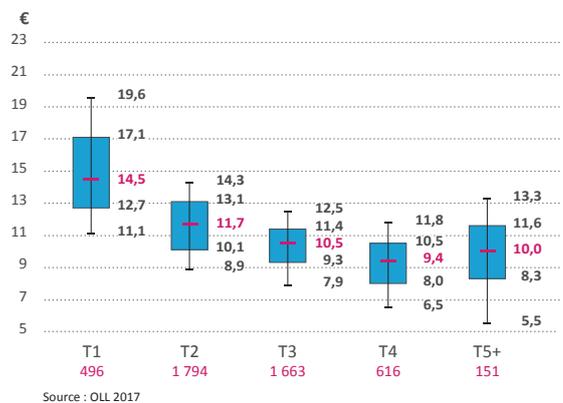


Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé *boîte à moustaches* est particulièrement utile pour trois raisons :

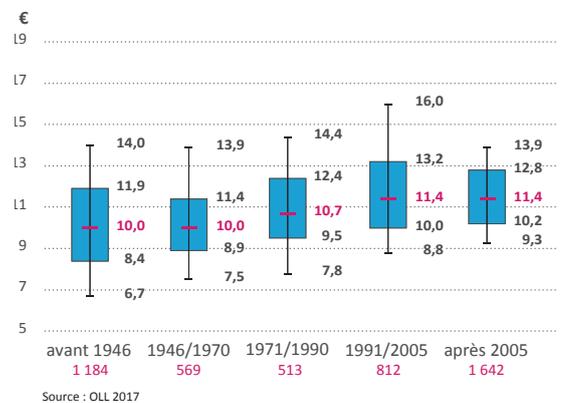
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus 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<sup>er</sup> décile et 9<sup>ème</sup> 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. ■

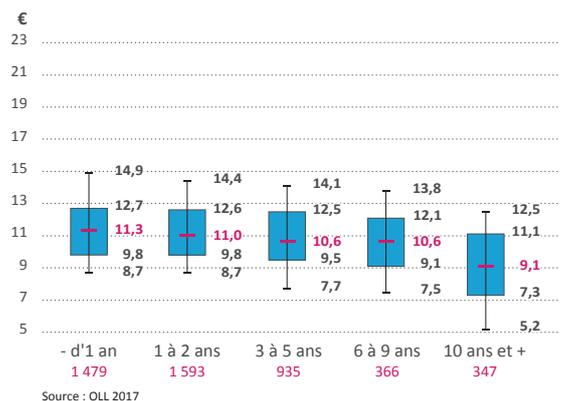
Loyer au m<sup>2</sup> par nombre de pièces



Loyer au m<sup>2</sup> par période de construction

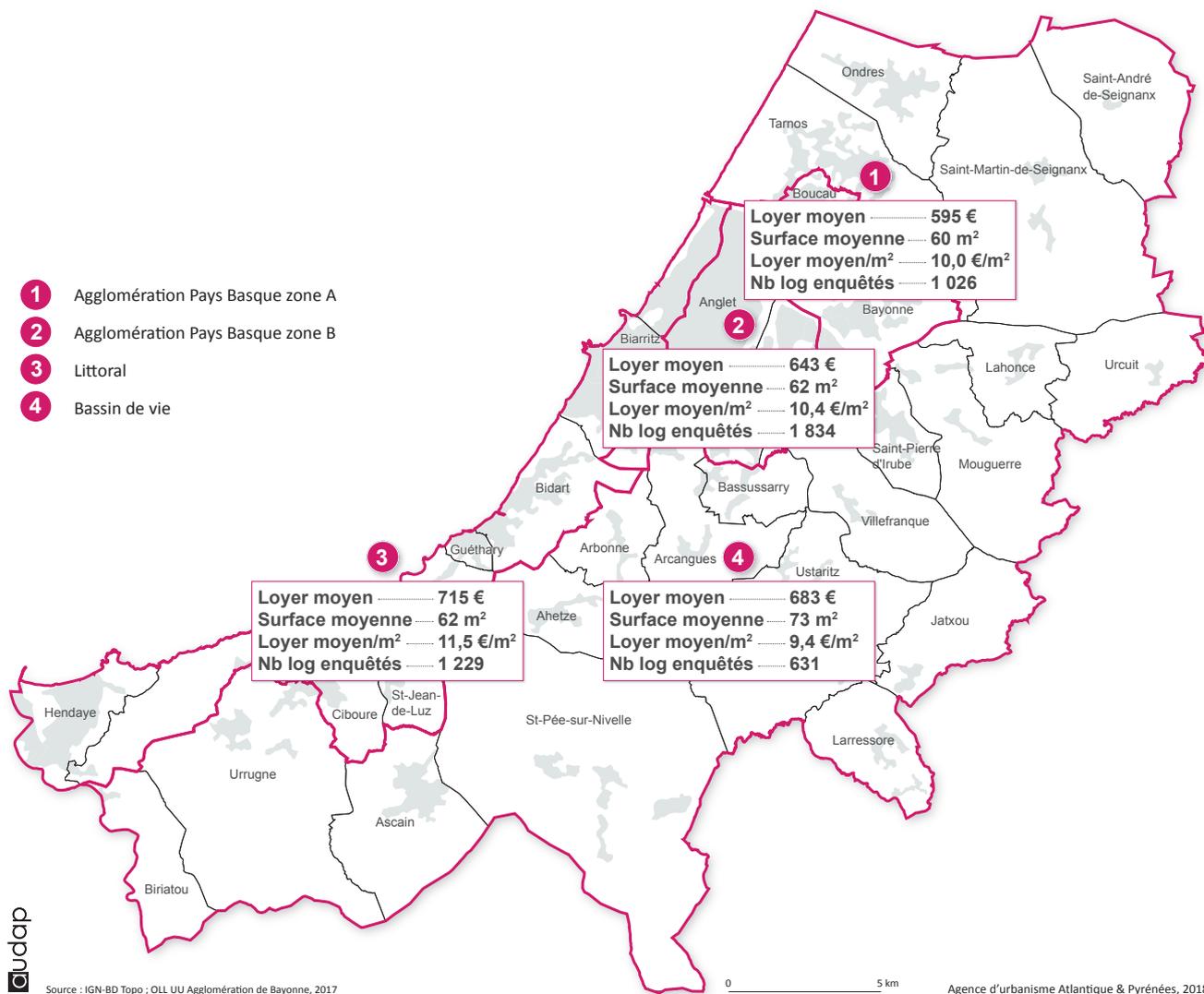


Loyer au m<sup>2</sup> par année d'entrée du locataire



\* En rose : le nombre de logements enquêtés

## Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2017



**4 720**

le nombre de logements enquêtés loués vides en 2017



**87 %**

la part des logements enquêtés issus des agences immobilières

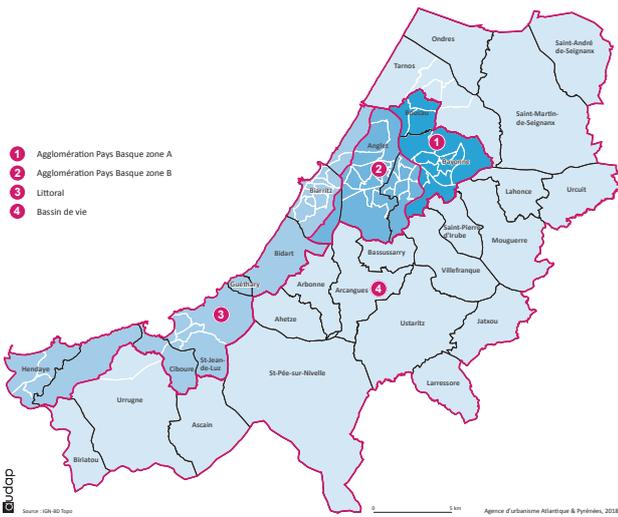


**15 %**

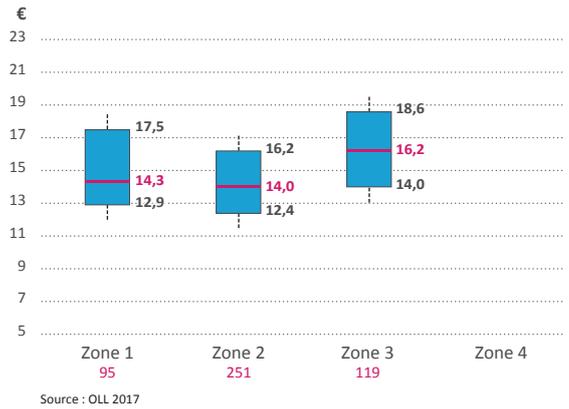
taux de sondage dans le parc locatif privé en 2015

# LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCAL LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE

Zonage OLL 2017



Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m<sup>2</sup>



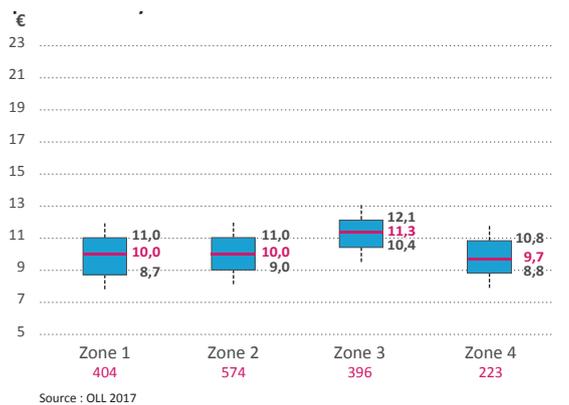
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,9	14,3	17,5	95
Zone 2	12,4	14,0	16,2	251
Zone 3	14,0	16,2	18,6	119
Zone 4	-	-	-	-

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m<sup>2</sup>



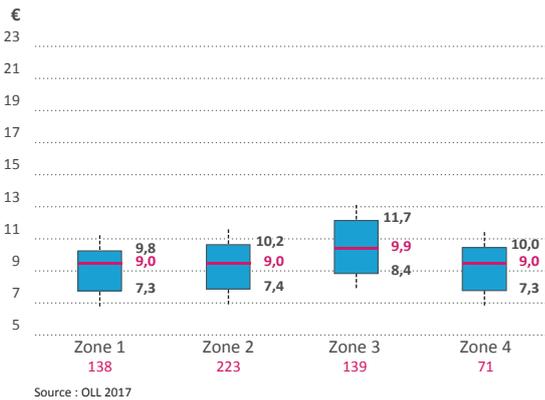
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	9,4	10,7	12,1	356
Zone 2	10,0	11,6	12,8	695
Zone 3	11,6	12,8	13,9	509
Zone 4	9,9	10,8	12,2	217

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m<sup>2</sup>



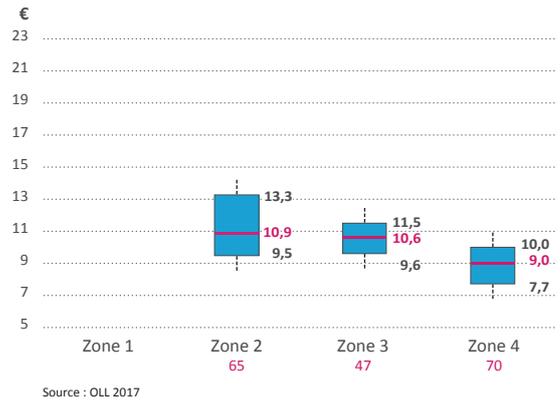
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	8,7	10,0	11,0	404
Zone 2	9,0	10,0	11,0	574
Zone 3	10,4	11,3	12,1	396
Zone 4	8,8	9,7	10,8	223

### Dispersion des loyers des appartements T4 et + en €/m<sup>2</sup>



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	7,3	9,0	9,8	138
Zone 2	7,4	9,0	10,2	223
Zone 3	8,4	9,9	11,7	139
Zone 4	7,3	9,0	10,0	71

### Dispersion des loyers des maisons T4 et + en €/m<sup>2</sup>



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	-	-	-	-
Zone 2	9,5	10,9	13,3	65
Zone 3	9,6	10,6	11,5	47
Zone 4	7,7	9,0	10,0	70

### NOTE DE LECTURE DE LA DISPERSION DES LOYERS DES T1 DE LA ZONE 1 :

Le 1er quartile est de 12.9 € au m<sup>2</sup>, en d'autres termes 25 % des appartements T1 de la zone ont un loyer au m<sup>2</sup> inférieur à ce prix et 75 % des logements ont un loyer supérieur à ce prix.

Le prix médian (2ème quartile) des T1 est de 14.3 € au m<sup>2</sup>, ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 14.3 € et l'autre moitié a un loyer au m<sup>2</sup> inférieur à ce prix.

Le 3ème quartile est de 17.5 € au m<sup>2</sup>, autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m<sup>2</sup> inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

### DÉFINITIONS

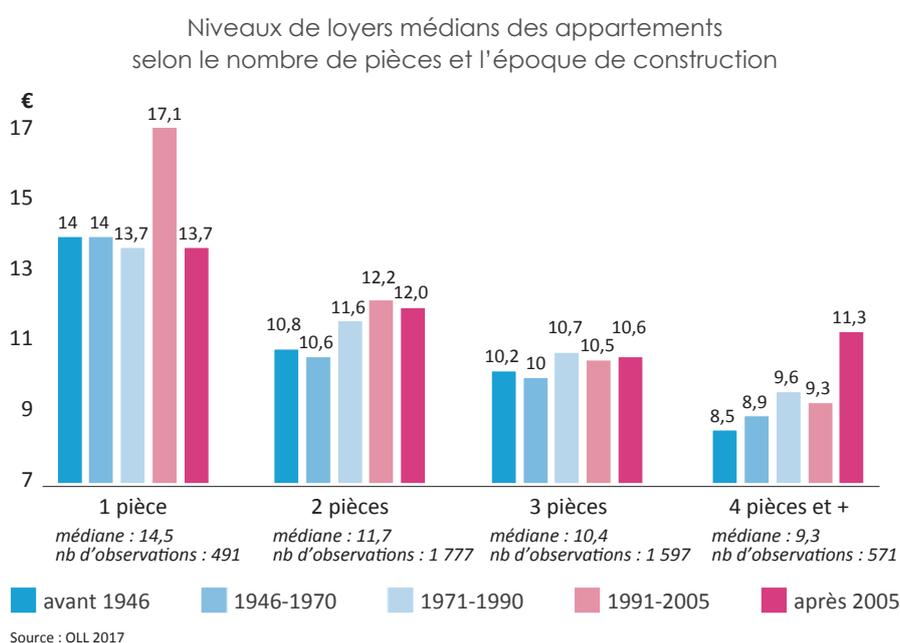
Q1 - 1er quartile : 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

Q2 - Médiane : 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

Q3 - 3ème quartile : 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

# UN PARC LOCATIF QUI SURFE SUR LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Le parc locatif s'est particulièrement étoffé ces dernières années. Comme souligné précédemment ce constat est particulièrement vrai sur le périmètre d'observation où les logements récents (construits après 2005) représentent 21 % du parc locatif privé loué vide soit le double de la moyenne nationale (10 %). L'analyse proposée à partir des données détaillées de l'INSEE et des résultats 2017 de l'OLL viennent en résonance des paroles d'acteurs, qu'ils soient élu ou agent immobilier, pour amener un premier éclairage sur l'impact de la construction sur le marché locatif ces dernières années.



## DES LOGEMENTS PLUS RÉCENTS PLUTÔT EN PÉRIPHÉRIE DU CŒUR D'AGGLO

Si à l'échelle du périmètre d'observation, les logements récents représentent 21 % du parc locatif privé, cette part varie fortement en fonction non seulement de la commune mais également des quartiers\*. La carte « Part des logements récents dans le parc privé par IRIS en 2017 » témoigne de ces disparités. La part est faible dans les centralités anciennes et le cœur urbain de l'agglomération. Inversement, elle est forte voire très forte dans des communes comme Lahonce, Ahetze ou Villefranque, et certains quartiers périphériques de Bayonne (Saint-Etienne/Arroussets, Saint-bernard ou Mousserolles) ou d'Anglet (Glacière-Parme-Brindos-Sutar et Quatre cantons). La dynamique de construction a ainsi permis de diversifier l'offre de logements dans des secteurs où les propriétaires occupants étaient largement surreprésentés.

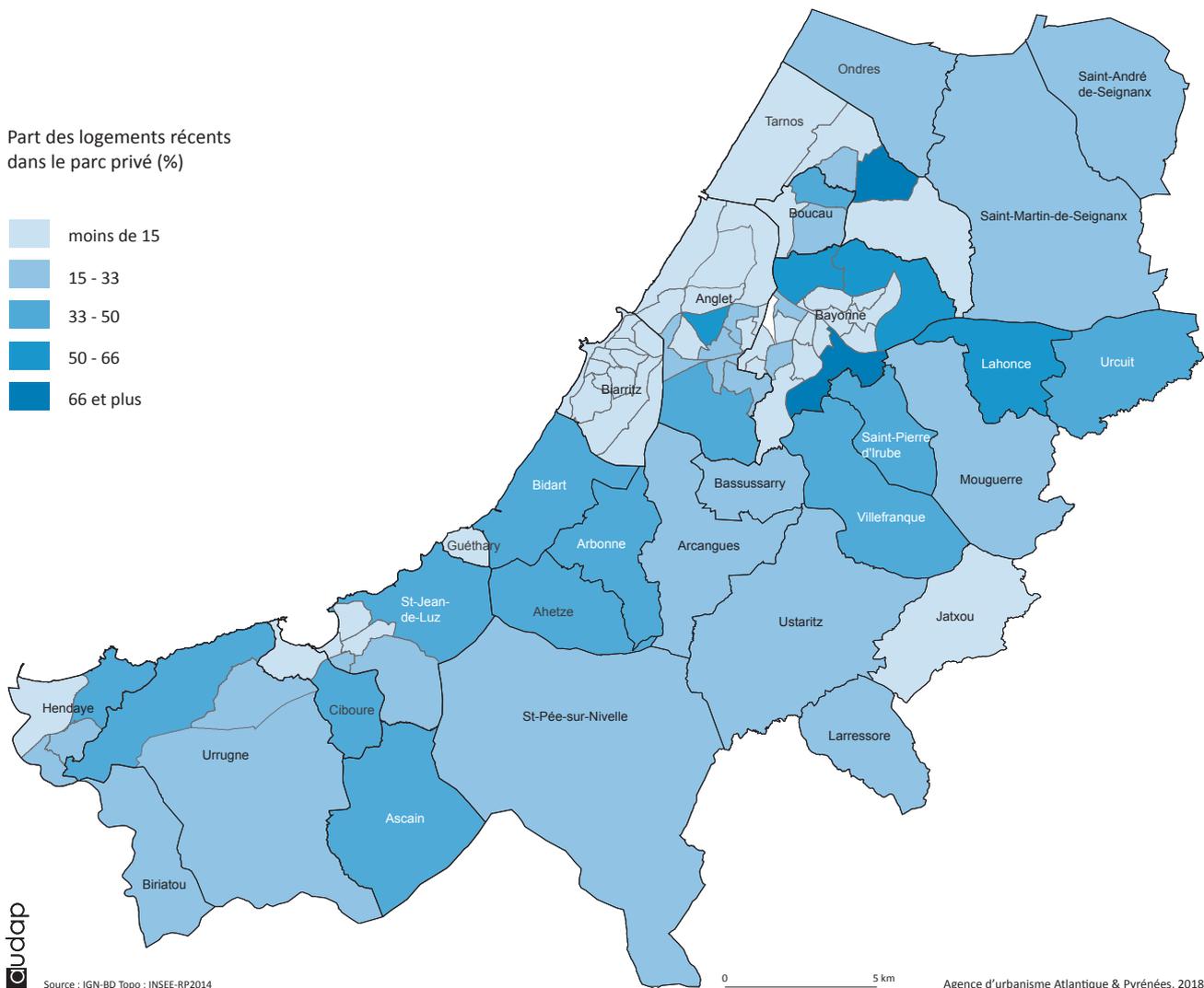
## DES LOYERS ÉLEVÉS POUR LES GRANDS LOGEMENTS

Alors que dans beaucoup d'autres agglomérations, le parc récent présente des niveaux de loyer plus faibles, ce

n'est pas le cas sur le périmètre d'observation de l'unité urbaine de Bayonne. Les niveaux de loyer sont plutôt équivalents voire même nettement supérieurs pour ce qui concerne les grands logements. Performance énergétique, prestations (stationnement et/ou espaces extérieurs,...) peuvent être des facteurs d'explication au phénomène. Évoquer le parc récent ne peut se faire sans interroger le rôle des différents dispositifs d'investissement locatif. Depuis les années 1980, ces derniers se sont succédé et leur impact positif comme négatif est régulièrement évoqué par les professionnels, ou les élus et ce, localement ou nationalement. Ajouté à la forte attractivité du Pays Basque, cela a sans nul doute contribué à augmenter le parc locatif privé sur le territoire. Cela peut également éclairer la forte proportion de logements T2 et T3 observée (voir page 7) sur le périmètre d'observation. Notons toutefois que sur ces deux segments les niveaux de loyer observés sur le parc récent restent relativement proches de ceux du parc plus ancien. ■

\* Cette information est disponible à l'échelle des IRIS pour les grandes communes (voir p. 4).

Part des logements récents dans le parc privé par IRIS en 2017



**6 589**

logements locatifs privés (loués vides) construits après 2005



**21 %**

la part de ces logements récents dans le parc privé



**75 %**

de logements de type T2 et T3



## PAROLES D'ACTEURS



### FABIENNE ETCHEPARE

DIRECTRICE  
AGENCE DU PARC



*De plus en plus de personnes désertent les grandes villes et souhaitent s'installer au Pays Basque et ses environs, de ce fait l'offre de logements est en adéquation avec la demande.*

L'Agence du Parc, filiale du groupe ALDAY, a été créée en 2002, afin d'assurer un service de location aux investisseurs, clients de la promotion ROBERT ALDAY. L'Agence du Parc possède deux bureaux, un à Saint Jean-de-Luz, l'autre à Anglet, composée de 9 personnes. Spécialiste de la location dans le neuf, elle est connue par les clients en recherche de biens à louer dans ce domaine.

Ces dernières années, des régimes fiscaux ont été instaurés par le législateur incitant les particuliers à investir dans l'acquisition de logements destinés à l'habitation principale du locataire. Ces régimes fiscaux ont favorisé la construction et installé une énergie économique dans notre région. De plus en plus de personnes désertent les grandes villes et souhaitent s'installer au Pays Basque et ses environs, de ce fait l'offre de logements est en adéquation avec la demande.

Cet investissement a un impact important sur le marché locatif. Les candidats locataires bénéficient de logements neufs avec des montants de loyer proches de ceux mis en location dans des immeubles plus anciens. Ces logements bénéficient de normes de construction réduisant la consommation d'énergie, atout attirant pour les candidats locataires.

En centre ville, les constructions se raréfient, les nouveaux programmes fleurissent également sur des agglomérations rurales, ajoutant un point positif sur le développement économique de nos communes. Le montant des loyers y est également inférieur à celui proposé proche des centres villes ou proche de l'océan. Il subsiste tout de même quelques petites difficultés pour la remise en location des biens qui ont été

construits très récemment (3 ans, 5 ans.....), délaissés facilement pour des logements fraîchement livrés.

Le congé des locataires abrégé à un mois (Loi ALUR) dans les zones tendues a modifié le délai de relocation, ce qui implique une réactivité supplémentaire afin de ne pas laisser de logements vacants. Après la période de défiscalisation, 3 types de choix s'offrent aux propriétaires : la vente, la location à l'année ou saisonnière. Suivant la situation géographique le bien sera plutôt destiné à la location saisonnière créant une pénurie de location à l'année sur les secteurs du littoral.

Le marché locatif neuf offre un panel plus important de studios et de 2 pièces, ces superficies restent privilégiées par les propriétaires investisseurs, de par le montant de l'achat plus accessible que les appartements plus grands. Les superficies plus grandes restent très rares et attirent plus souvent une clientèle désireuse d'obtenir leur résidence principale ou secondaire.

Nous sommes très souvent confrontés à la déception des locataires en recherche de grandes superficies d'appartements ou villas, ces biens trouvent rarement leur place sur le marché locatif. Par contre si ces logements se trouvent sur le marché, ils sont loués rapidement, bien souvent sans passer de publicité et les locataires y demeurent plus longtemps. ■



## ALAIN DICHARRY

VICE-PRÉSIDENT  
DE LA COMMUNAUTÉ DE  
COMMUNES DU SEIGNANX  
EN CHARGE DE LA POLITIQUE  
DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE

Depuis plusieurs années, la Communauté de communes du Seignanx mène une politique locale de l'habitat particulièrement volontariste. En effet, au travers de son troisième Plan Local de l'Habitat (PLH) et du lancement prochain d'un quatrième, les élus communautaires affirment leur volonté de proposer des réponses diversifiées aux besoins en logements à destination des ménages du territoire et de ceux qui souhaitent s'y installer.

Le dynamisme du marché de la construction - 326 logements par an construits depuis 2013 - traduit l'attractivité continue du Seignanx dont la population, portée par un solde migratoire positif, ne cesse de progresser. Le logement locatif privé, qui joue un rôle très structurant sur des secteurs plus agglomérés que le Seignanx, demeure néanmoins nécessaire sur notre territoire. Ainsi, selon l'Insee 2014, plus de 2 000 logements du parc de logements privés du Seignanx, en majorité des appartements, sont occupés par des locataires. En lien avec les orientations en matière de production de logements fixées par le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, le parc locatif privé s'est essentiellement développé ces dernières années sur les communes les plus urbaines : Tarnos, Ondres et Saint-Martin-de-Seignanx.

Je suis convaincu que la mise en place d'une politique locale de l'habitat, au plus près des besoins des ménages, repose sur la nécessité de disposer d'une connaissance fiable et partenariale du marché immobilier tant dans le parc social que dans le parc privé. Le dispositif de l'Observatoire Local des Loyers privés initié par l'AUDAP depuis quelques années répond clairement à ce besoin d'observation des territoires sur le marché locatif privé.



*Je suis convaincu que la mise en place d'une politique locale de l'habitat, au plus près des besoins des ménages, repose sur la nécessité de disposer d'une connaissance fiable et partenariale du marché immobilier tant dans le parc social que dans le parc privé.*

Les résultats 2017 témoignent d'ailleurs des disparités des loyers privés sur les quatre zones observées. La démarche partenariale engagée et la diversité des sources d'information de l'OLL sont également essentielles pour se doter d'une vision partagée de la situation du marché locatif privé sur l'unité urbaine de l'Agglomération bayonnaise.

La proposition d'élargissement du secteur d'observation de l'OLL qui intégrerait, pour les Landes, les quatre dernières communes du Seignanx (Biaudos, Biarrotte, Saint Barthélémy et Saint Laurent de Gosse) est une véritable plus-value qui offrirait une observation plus fine de notre périmètre de compétence. L'évolution du zonage de l'OLL permettrait ainsi à notre Communauté de communes de compléter sa connaissance de l'immobilier locatif privé dans le cadre de la politique locale de l'habitat menée, et de créer, le cas échéant, des sous-secteurs d'observation pertinents sur le Seignanx. En effet, par nature, la situation du marché locatif privé est très disparate entre les communes les plus urbaines du territoire et celles plus rurales. Enfin, l'ajout de nouveaux secteurs, comme certaines communes de la Communauté de Communes de MACS, pourrait alimenter l'analyse comparative des prix du marché locatif entre territoires voisins ayant des enjeux similaires en matière d'habitat. ■



# MÉTHODOLOGIE

COMPRENDRE L'OBSERVATION LOCALE DES LOYERS

Les statistiques ici présentées 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 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 était assurée en 2017 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.

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.*

## 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

### 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*

### CD 64

*Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques*

### ADIL 64

*Agence Départementale d'Information sur le Logement*

### CAF PAYS BASQUE ET SEIGNANX

*Caisse d'Allocations Familiales*

### FNAIM PAYS BASQUE

*Fédération Nationale des Agents Immobiliers*

### LES AGENCES PARTENAIRES DE L'OLL 2017

- *A et B Immobilier - St Jean de Luz*
- *AB location - Biarritz*
- *Agence Benquet - Biarritz*
- *Agence Clémenceau - Biarritz*
- *Agence du Centre - Anglet*
- *Agence du Parc - St Jean de Luz*
- *Agence du Socoa - Ciboure*
- *Agence les Alizés - Ustaritz*
- *Anglet Gestion Immobilière - Anglet*
- *Argui Immobilier - Anglet*
- *Concorde Immobilier - Biarritz*
- *CSHPB Carmen Immobilier - Urrugne*
- *Erlea Immobilier - St Jean Pied de Port*
- *Espace Immobilier - Urrugne*
- *Cabinet Euzkadi - St Jean de Luz*
- *Hardoy Immobilier - Ciboure*
- *Manoir de France - Bayonne*
- *Orpi-Clé du logis - Bayonne*
- *Pitoun Gestion - Bayonne*
- *SOLIHA Pays Basque - Bayonne*



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](http://www.audap.org)



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