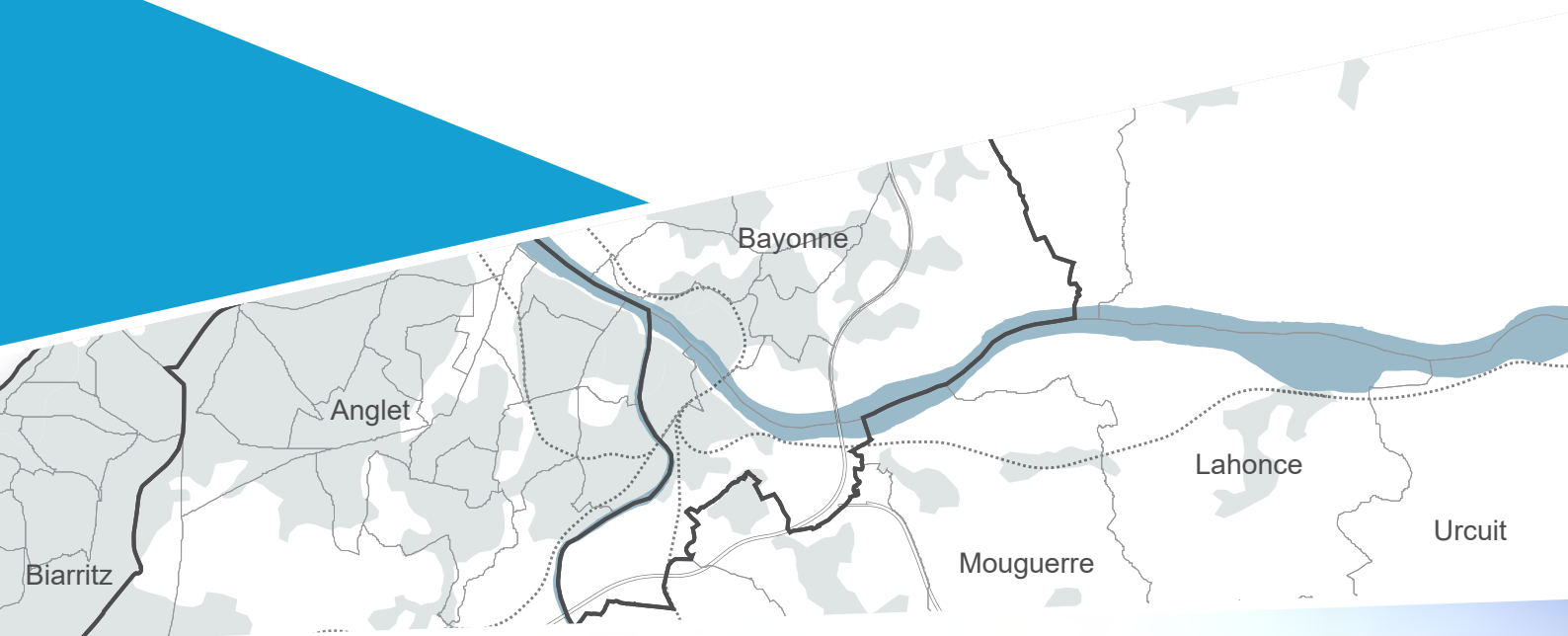


# OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS PRIVÉS DE BAYONNE

## RÉSULTATS 2018



# SOMMAIRE

Périmètre d'observation et zonages .....	4
Le parc locatif privé .....	6
Zoom sur l'année de collecte 2017 du dispositif national.....	8
Les niveaux de loyers du parc locatif privé.....	10
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie .....	12
Focus sur les évolutions de loyers.....	14
Actualité du réseau .....	17
Méthodologie / Lexique / Partenaires .....	18

## **Crédits Photos :**

© AaDT64

## **Crédits Pictogrammes :**

AUDAP, Settings and House by Gregor Cresnar,  
James Fenton and Ralf Schmitzer from The  
Noun Project

## **Rédaction & réalisation graphique :**

Cécile Velasco, Thomas Dal Farra, Emmanuelle  
Rabant, Sébastien Grandjean

## **Impression :**

AUDAP - juin 2019

# ÉDITO



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. Sous l'impulsion du ministère en charge du logement, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers

(OLL) auquel nous participons depuis 2012, se structure un peu plus chaque année.



*Localement, la collecte 2018 a été une année charnière avec un élargissement d'observation intégrant de nouveaux territoires de l'intérieur du Pays Basque mais également du Sud des Landes. L'OLL s'étend désormais sur 84 communes (contre 29 auparavant).*

Localement, la collecte 2018 a été une année charnière avec un élargissement de l'observation intégrant de nouveaux territoires de l'intérieur du Pays Basque mais également du Sud des Landes. L'OLL s'étend désormais sur 84 communes (contre 29 auparavant). Cette nouvelle échelle de connaissance du niveau des loyers du parc privé, dans un territoire aussi tendu que le nôtre, constitue une information essentielle à destination des acteurs du logement, des décideurs politiques et des citoyens.

L'Observatoire des Loyers au-delà du lieu d'échanges qu'il génère entre acteurs privés et publics constitue un outil de référence fiable et transparent. Cette 5<sup>ème</sup> publication porte sur les loyers 2018, nous portons l'ambition d'apporter à nos partenaires des résultats en « temps réel » en rapprochant la prochaine édition dès le début d'année.

Cette année, en complément des missions de base de l'OLL, L'AUDAP s'est essayée à réaliser une approche des évolutions des loyers dans le temps, en prenant soin de prévenir des limites méthodologiques de cet exercice. Cette analyse est à voir comme un éclairage complémentaire.

Enfin, 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. ■

**Nathalie MOTSCH**

**Présidente de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées**

Conseillère communautaire à l'Agglomération Pays Basque,  
élue à la Ville de Biarritz

# 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. Il a été décidé depuis cette année à faire évoluer le périmètre pour à la fois mieux tenir compte des logiques de marché et des logiques territoriales. Une cinquième zone d'observation couvre désormais le nouveau périmètre élargi. En outre, afin d'asseoir le dispositif d'observation, les zonages 1,2,3,4 restent quant à eux inchangés depuis 2014.*

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

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 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 depuis 2018 sur 2 départements (les Pyrénées-Atlantiques et les Landes) et concerne désormais 3 EPCI : la Communauté d'Agglomération Pays Basque, créée en 2017, la Communauté de Communes du Seignanx et la Communauté de Communes de Marenne-Adour-Côte-Sud.

## DES ZONES HOMOGÈNES SPÉCIALEMENT CONÇUES POUR L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS

Un découpage spécifique en 4 premières zones (1,2,3,4) a 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 concernées par l'application de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) 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.

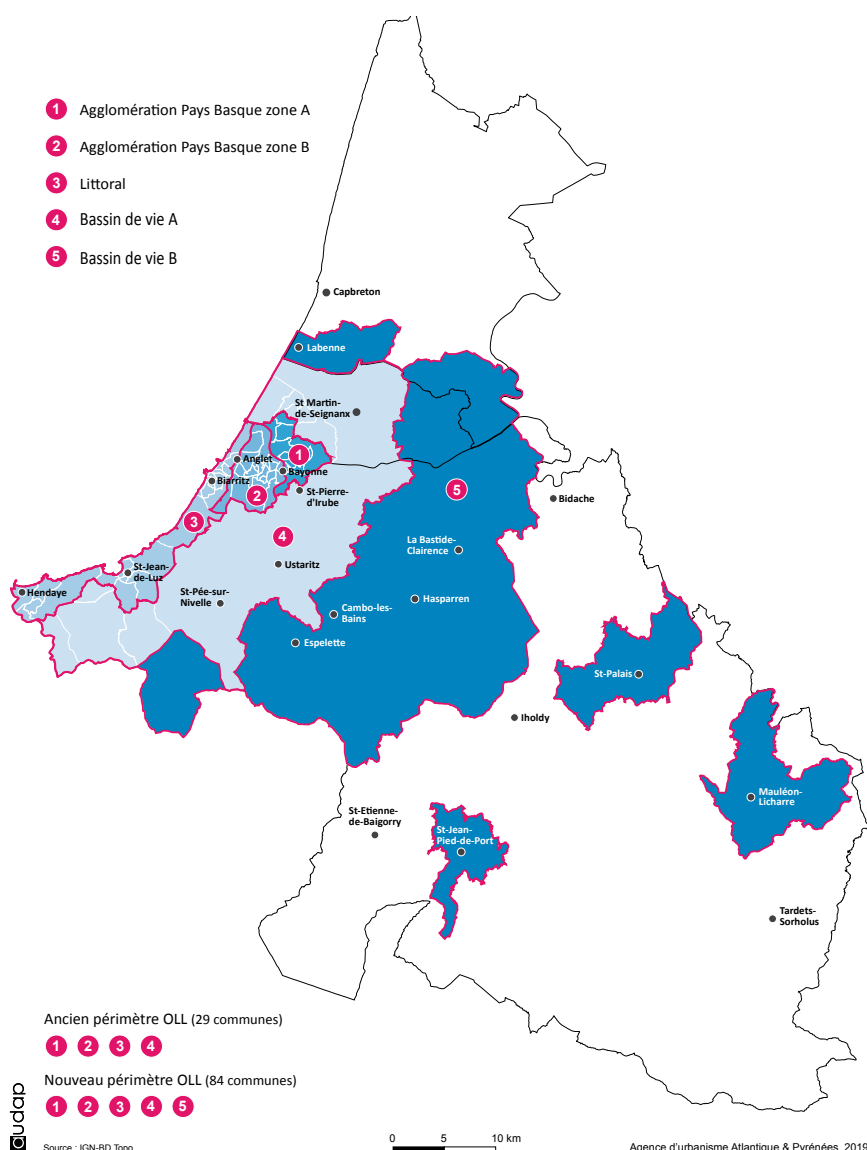
Cette 5<sup>ème</sup> zone comprend en 2018 les communes de l'Aire Urbaine de Bayonne hors Unité Urbaine ainsi que celles des Aires urbaines de Saint-Jean-Pied-de-Port, de Mauléon et de Saint-Palais. Ces polarités disposent d'un parc locatif privé non négligeable. ■

## 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. ■

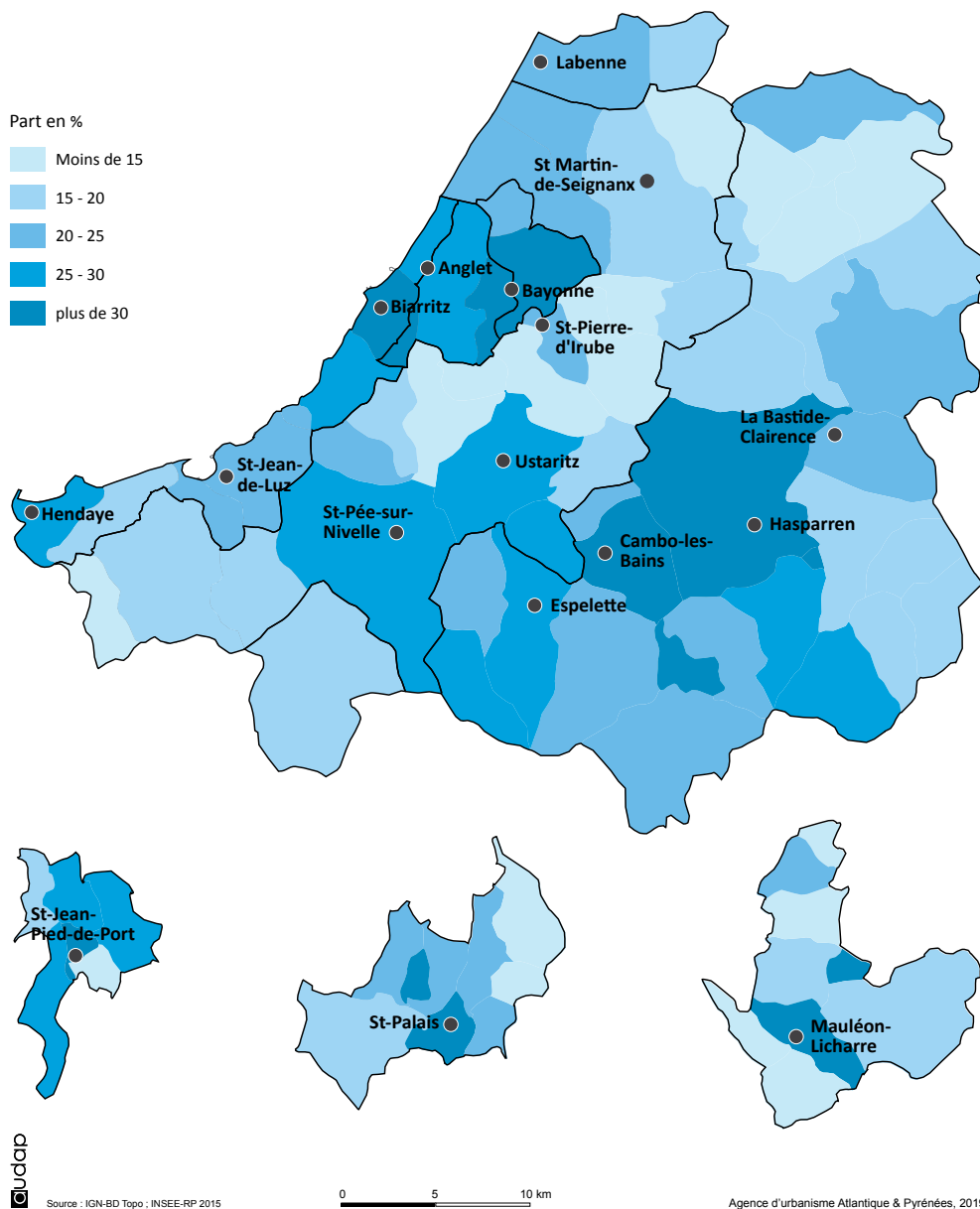
## Zonage OLL 2018 de l'unité urbaine de Bayonne



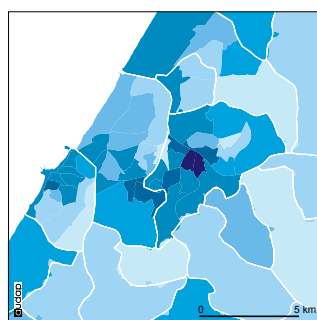
## LISTE DES COMMUNES (& DES IRIS)

- 1** **AGGLO ZONE A** : Bayonne (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Pt-Bayonne, St-Bernard-Matras, Ste-Croix-Grand-Basque, St-Esprit, St-Etienne-Arrousets et St-Frederic), 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-St-Amand, Centre Ville-Hotel de Ville, St-Leon-Marracq, St-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme-La Negresse, St-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, 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, Ascaïn, Bassussarry, Biriattou, Jatxou, Lahonce, Larressorre, Mouguerre, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, (Bourg Kechiloa et Mendi Choko Karrikatxar Olhette), Ustaritz, Villefranque, Tarnos.
- 5** **BASSIN DE VIE B** : Aïcirts-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

## Part des logements locatifs privés dans les résidences principales



Part des logements locatifs privés dans les résidences principales à l'échelle des IRIS des zones 1 & 2



**41 863**

le nombre de logements privés à la location (dont 3 960 meublés)



**28 %**

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé



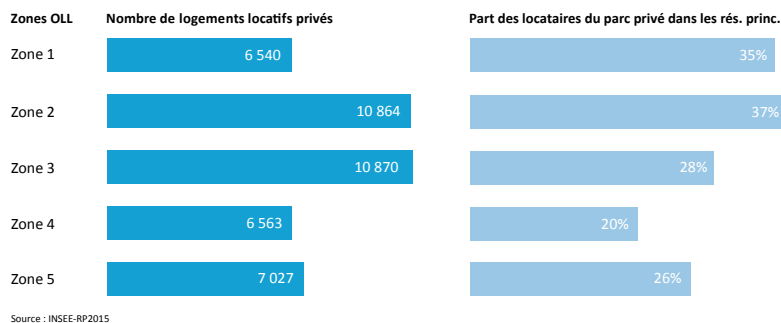
**83 %**

la part des appartements dans le parc locatif privé

# LE PARC LOCATIF PRIVÉ

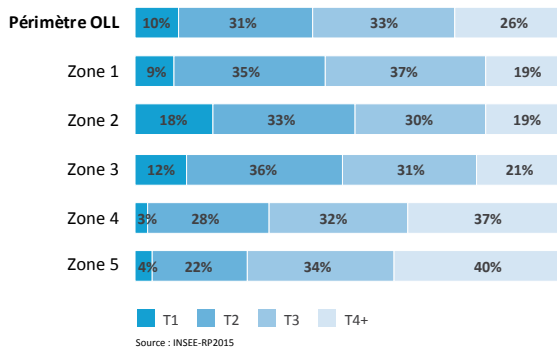
Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers est constitué de 41 863 logements (INSEE, RP 2015). Les zones 2 et 3 concentrent chacune 26 % de cette offre. Au sein de ce parc, les logements de 2 et 3 pièces sont largement représentés (64 %) avec une proportion nettement supérieure à la moyenne nationale. Autre spécificité locale, le poids du parc récent (construit depuis 2006), deux fois supérieur au référent national (22 % contre 11 %). 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



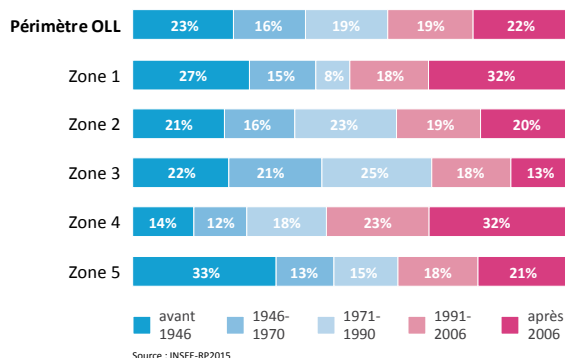
Source : INSEE-RP2015

Répartition du nombre de pièces par zone



Source : INSEE-RP2015

Répartition des périodes de construction par zone



Source : INSEE-RP2015

## UN PARC LARGEMENT CONCENTRÉ SUR LA ZONE URBAINE

Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers (84 communes) se compose de près de 42 000 logements dont un peu moins de 4 000 meublés. Ce parc reste fortement concentré avec plus de la moitié des logements localisés sur la zone B (zone 2) de l'agglomération et sur la partie littorale (zone 3). 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 (64 %). Certes, il s'agit là d'une constante commune à la plupart des territoires. À l'échelle de la zone d'observation ce constat est encore plus marqué, la proportion étant supérieure de 11 points par rapport à la moyenne nationale. Aucune des 5 zones échappe à ce constat par ailleurs.

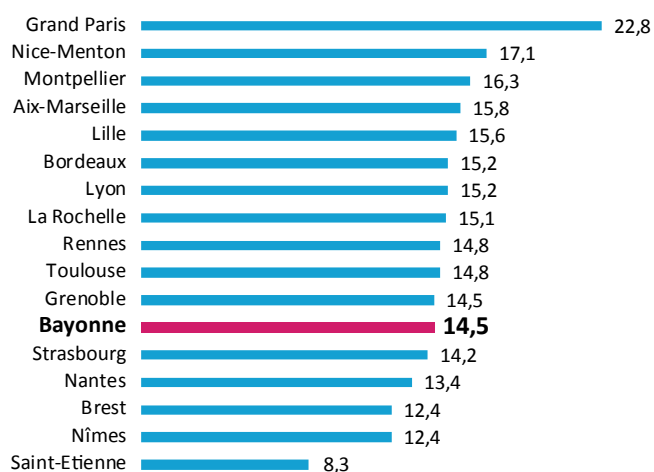
Le territoire se distingue également par une proportion marquée de logements récents. À l'échelle du périmètre OLL, un logement privé sur cinq a été construit après 2006 contre seulement un sur dix au niveau national.

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. ■

# ZOOM SUR L'ANNÉE DE COLLECTE 2017 DU DISPOSITIF NATIONAL

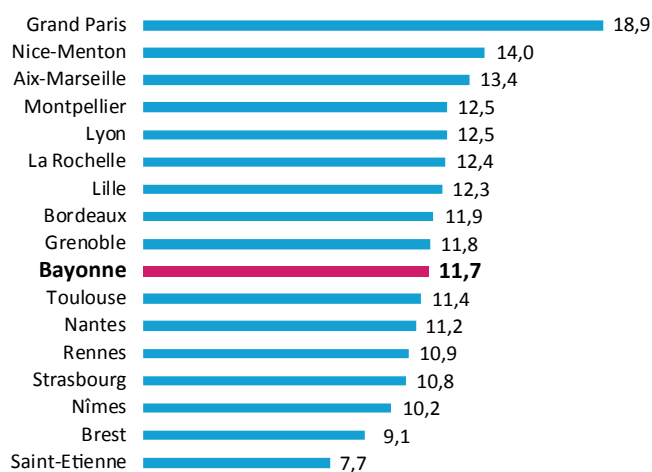
Le maillage des observatoires locaux des loyers (OLL) sur le territoire national se structure et s'étoffe. Le travail en réseau permet un partage d'expériences, la montée en compétences et l'évolution de la méthodologie commune. Un site dédié - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)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

T1 Loyer médian en 2017 (€ m²)



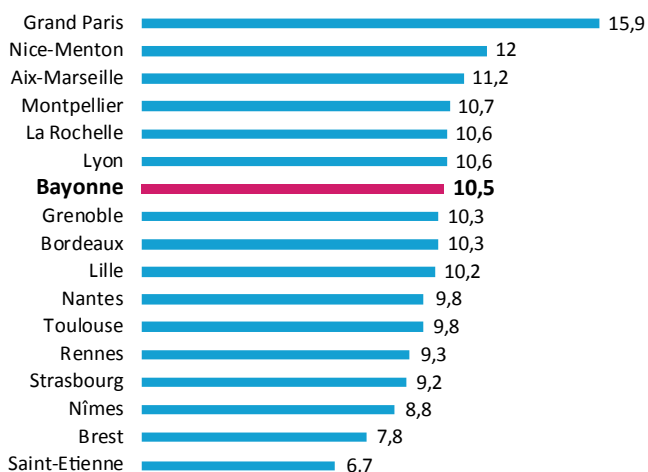
Source : OLL 2018

T2 Loyer médian en 2017 (€ m²)



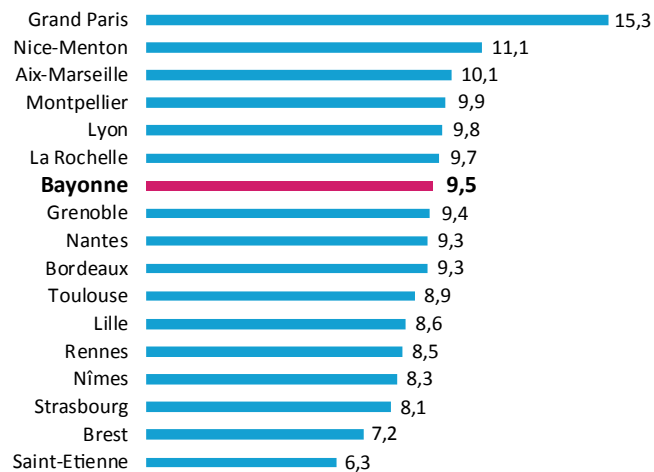
Source : OLL 2017

T3 Loyer médian en 2017 (€ m²)



Source : OLL 2018

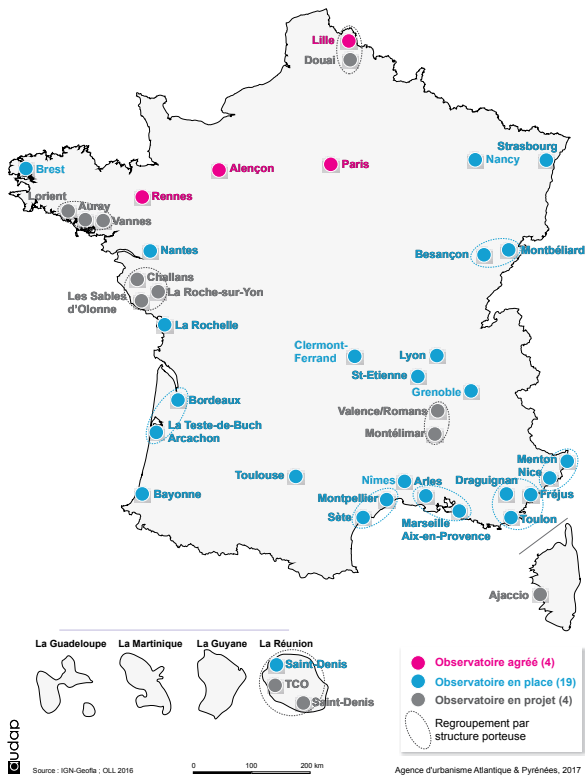
T4 Loyer médian en 2017 (€ m²)



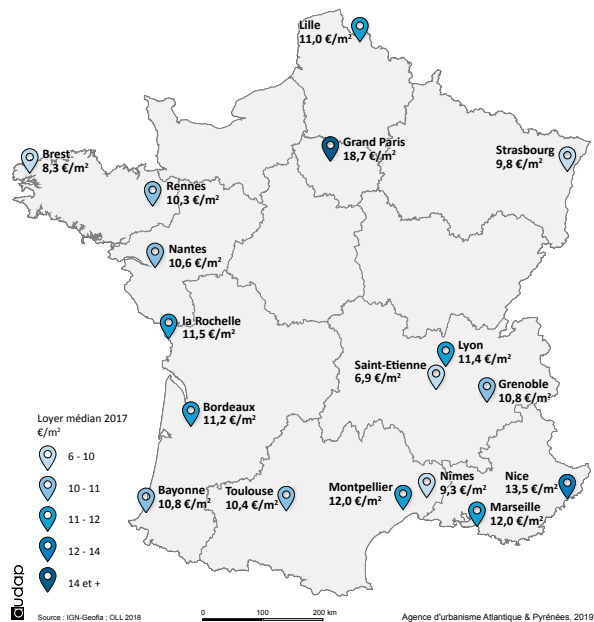
Source : OLL 2018



Les observatoires locaux des loyers en 2017



Loyer médian par observatoire local en 2017

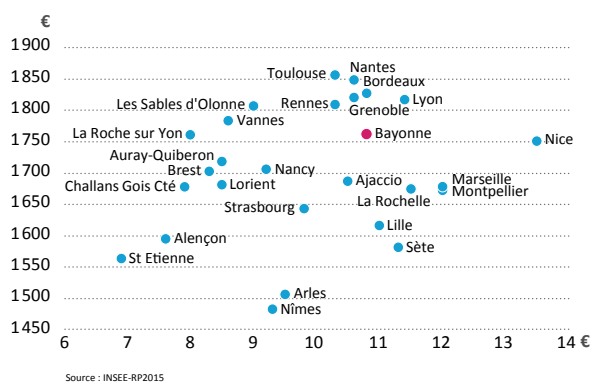


### QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE EN 2017 ?

La comparaison avec les données nationales est une des richesses apportées par le dispositif. Au moment où sont publiés les résultats 2018, 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 2017. Avec un niveau médian global de loyer de 10,8 €/m<sup>2</sup> en 2017, la zone observée par l'OLL de Bayonne se positionne au même niveau que certaines grandes métropoles régionales comme Lille, Grenoble, Nantes ou Toulouse. Ce niveau reste inférieur à celui de Paris bien entendu, mais aussi à ceux des villes du sud-est ou même, dans une moindre mesure, à 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 la zone de Bayonne remonte en partie haute de tableau sur les 3 pièces et les grands logements (4 pièces et +). À noter qu'elle quitte la partie haute de tableau sur les 2 pièces vis à vis de l'année précédente. ■

Loyer médian et niveau de vie médian par unité urbaine en 2017

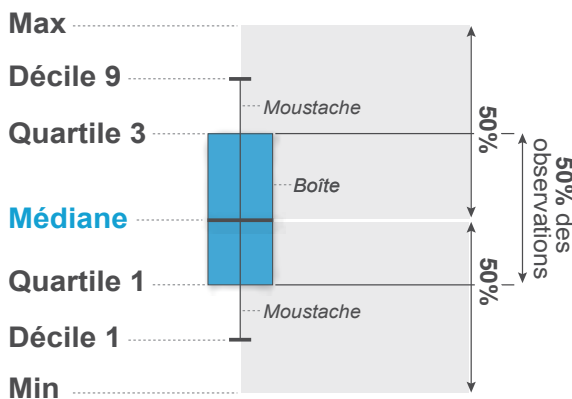


# LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

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. À cette fin, les quartiles, le premier et le dernier déciles sont donnés.



## COMPRENDRE la dispersion des loyers

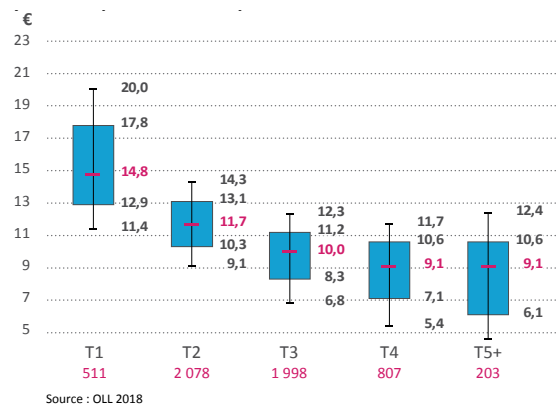


Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé *boîte à moustaches* est particulièrement utile pour trois raisons :

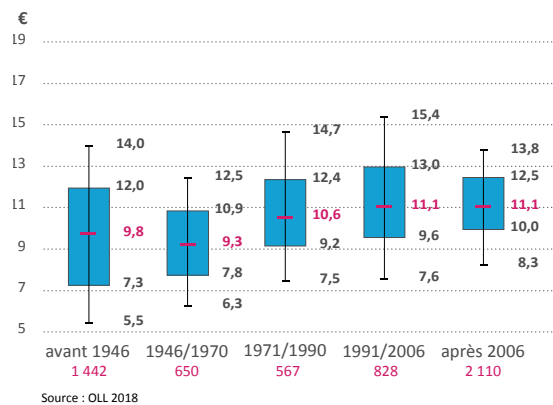
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus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

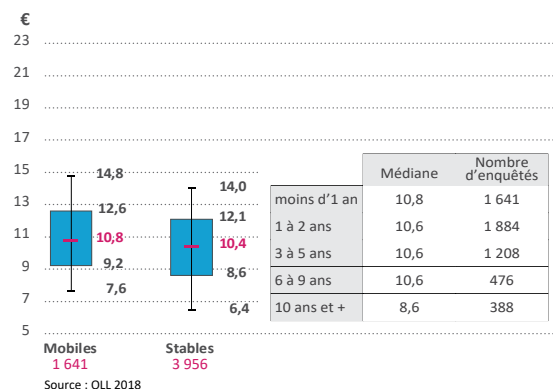
Loyer au m<sup>2</sup> en 2018 par nombre de pièces



Loyer au m<sup>2</sup> en 2018 par période de construction

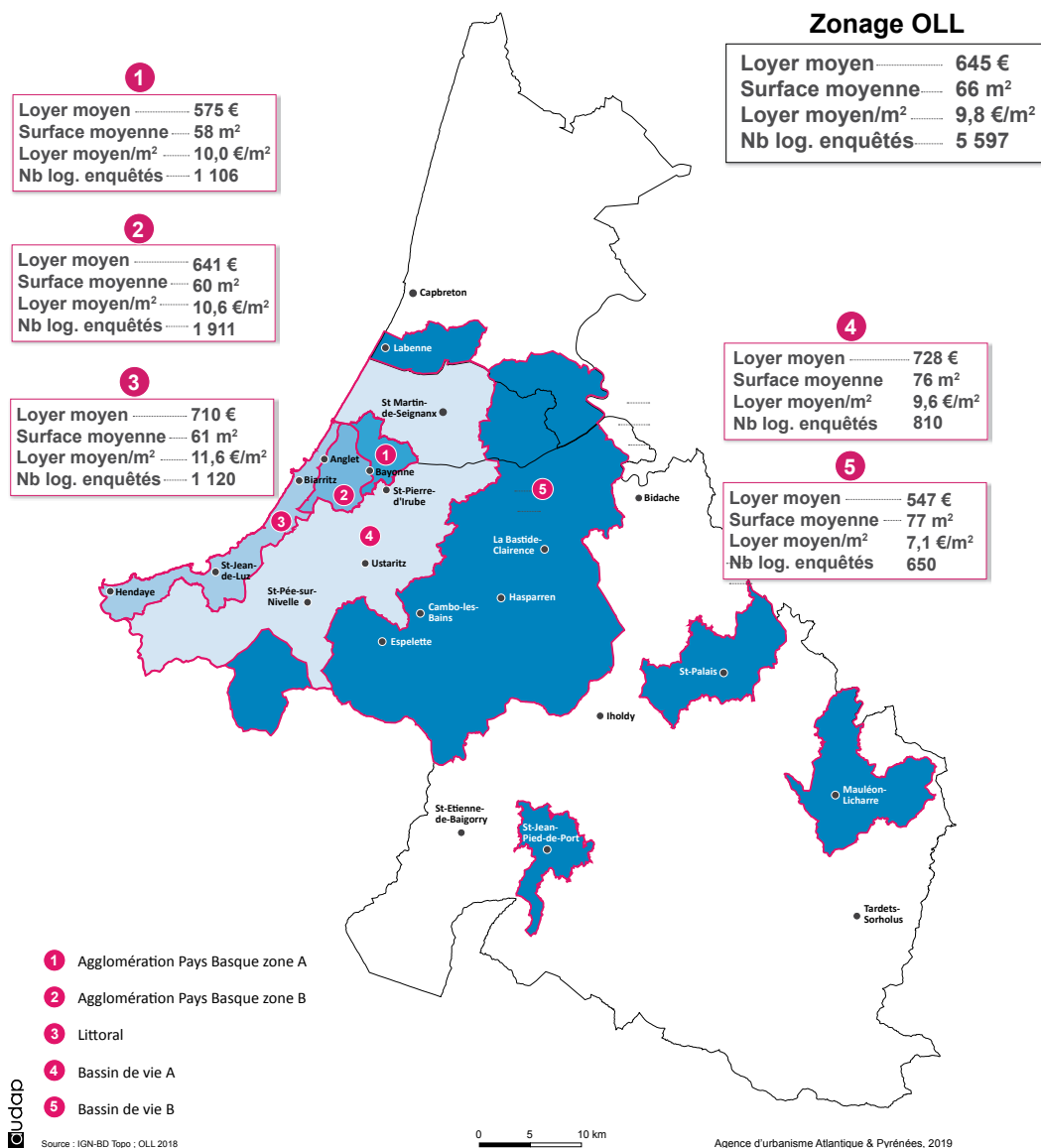


Loyer au m<sup>2</sup> en 2018 par année d'entrée du locataire



\* En rose : le nombre de logements enquêtés

## Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2018



**5 597**

le nombre  
d'enquêtes validées



**88 %**

la part des logements  
enquêtés issus des  
agences immobilières

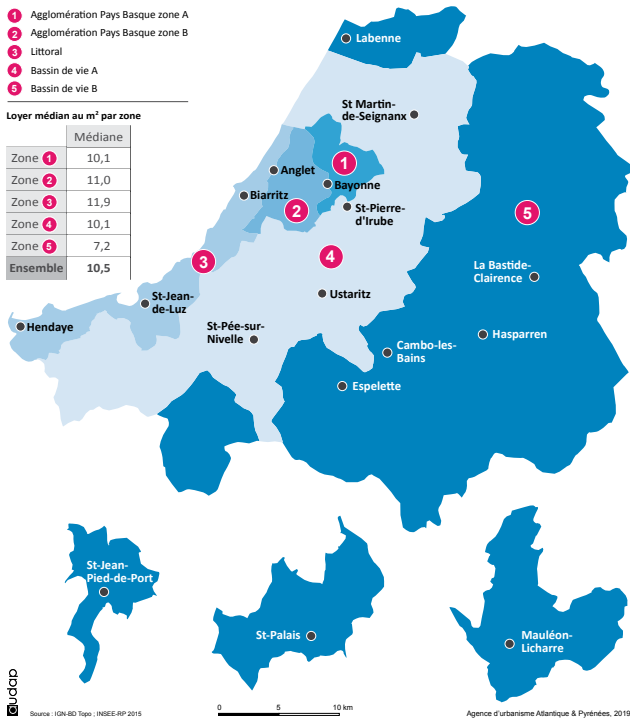


**15 %**

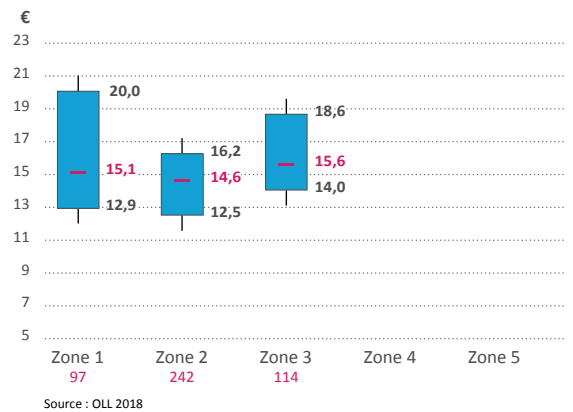
taux de sondage  
dans le parc  
locatif privé  
en 2015

# LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE

Zonage OLL 2018

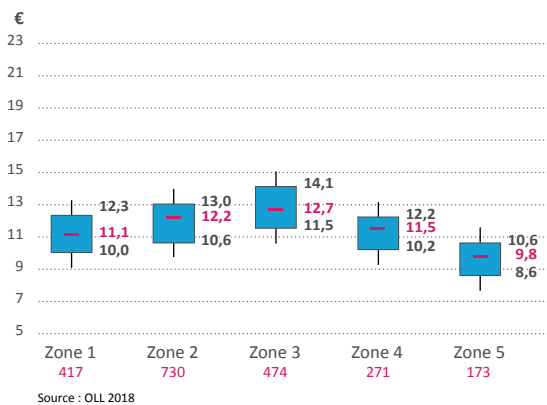


Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m<sup>2</sup>



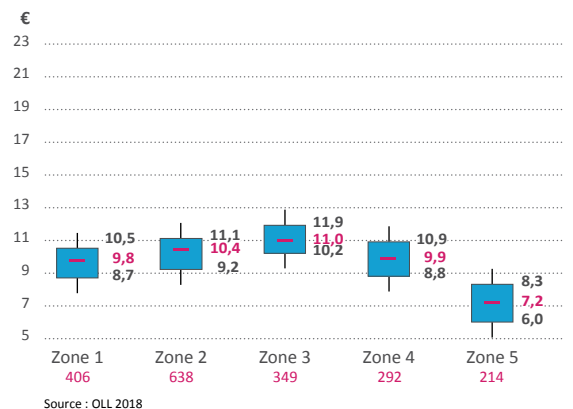
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,9	15,1	20,0	97
Zone 2	12,5	14,6	16,2	242
Zone 3	14,0	15,6	18,6	114
Zone 4	-	-	-	-
Zone 5	-	-	-	-

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



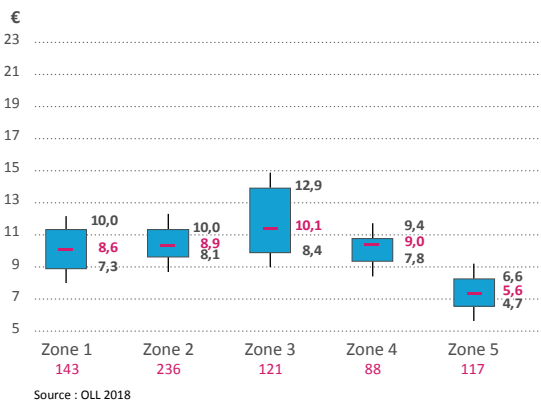
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	10,0	11,1	12,3	417
Zone 2	10,6	12,2	13,0	730
Zone 3	11,5	12,7	14,1	474
Zone 4	10,2	11,5	12,2	271
Zone 5	8,6	9,8	10,6	173

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



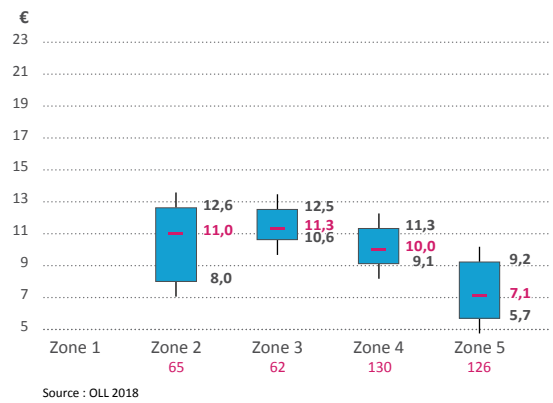
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	8,7	9,8	10,5	406
Zone 2	9,2	10,4	11,1	638
Zone 3	10,2	11,0	11,9	349
Zone 4	8,8	9,9	10,9	292
Zone 5	6,0	7,2	8,3	214

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



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	7,3	8,6	10,0	143
Zone 2	8,1	8,9	10,0	236
Zone 3	8,4	10,1	12,9	121
Zone 4	7,8	9,0	9,4	88
Zone 5	4,7	5,6	6,6	117

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



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	-	-	-	-
Zone 2	8,0	11,0	12,6	65
Zone 3	10,6	11,3	12,5	62
Zone 4	9,1	10,0	11,3	130
Zone 5	5,7	7,1	9,2	126

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

Le 1<sup>er</sup> 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 (2<sup>ème</sup> quartile) des T1 est de 15.1€ 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 3<sup>ème</sup> quartile est de 20.0 € 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 - 1<sup>er</sup> quartile : 25 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 75 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus.

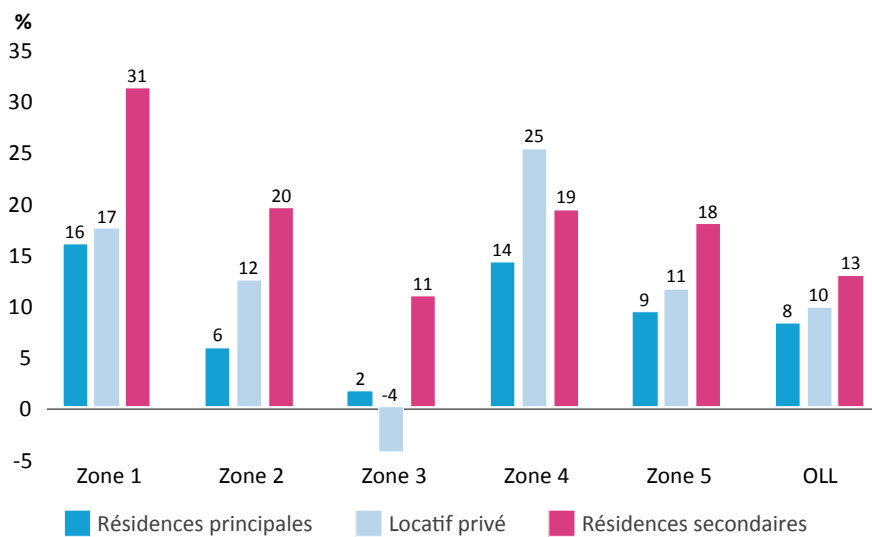
Q2 - Médiane : 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessous, 50 % des loyers au m<sup>2</sup> au-dessus

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

# FOCUS SUR LES EVOLUTIONS DE LOYERS

Sur la période récente (2010-2015), le parc des résidences principales a augmenté de 8,3 % sur le périmètre de l'OLL passant de 136 000 à 147 000 logements environ soit un taux d'évolution deux fois plus élevé qu'à l'échelle nationale. Dans le même temps, le parc locatif privé suit un rythme plus rapide que l'ensemble des résidences principales puisqu'il a connu une augmentation de près de 10 %. Ceci étant, et même si cette évolution diffère selon les zones étudiées au sein du périmètre OLL, le parc des résidences secondaires a quant à lui, augmenté de 13 %. Au-delà de l'évolution du parc, qu'en est-il de celle des loyers ? En effet, bien que difficile à appréhender elle permet une approche dynamique du marché locatif et notamment un regard sur le niveau de tension.

Évolution du parc de logements entre 2010 et 2015



## DES RESIDENCES SECONDAIRES TOUJOURS PLUS NOMBREUSES

Globalement, le parc de résidences secondaires a augmenté plus rapidement que les résidences principales et le parc locatif privé.

En infra-zones, seul le secteur rétro littoral (zone 4) connaît une augmentation plus forte de son parc locatif privé que des résidences secondaires. Le secteur littoral (zone 3) connaît, quant à lui, une diminution de son parc locatif privé.

Ces dynamiques ne peuvent être sans conséquence sur le niveau de tension du marché.

## QU'EN EST-IL DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS DEPUIS LA CRÉATION DE L'OBSERVATOIRE ?

Après 5 années d'existence, il apparaît désormais légitime de disposer de données dynamiques.

Au même titre que les prix de l'immobilier, le niveau des loyers constitue un sujet régulièrement repris par la presse nationale et bien entendu locale.

Cependant, présenter un niveau d'évolution des loyers apparaît plus complexe qu'il n'y paraît : en effet, trois méthodologies permettent d'appréhender une dynamique d'évolution des loyers :

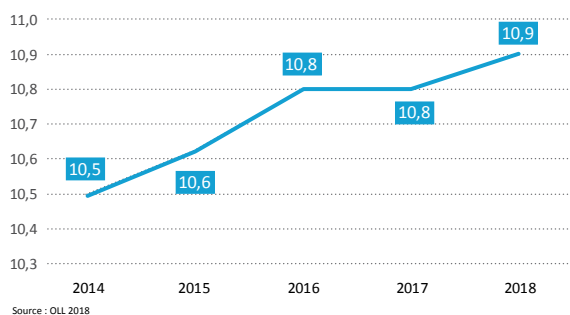
- La comparaison du niveau médian des loyers d'une année sur l'autre;
- L'analyse des écarts de loyer selon l'ancienneté d'emménagement;
- L'évolution de chaque loyer.

Il va également de soi que l'analyse ne peut se mener qu'à périmètre constant, nécessitant pour ce premier exercice, d'écarter la zone 5 plus récemment créée. ■

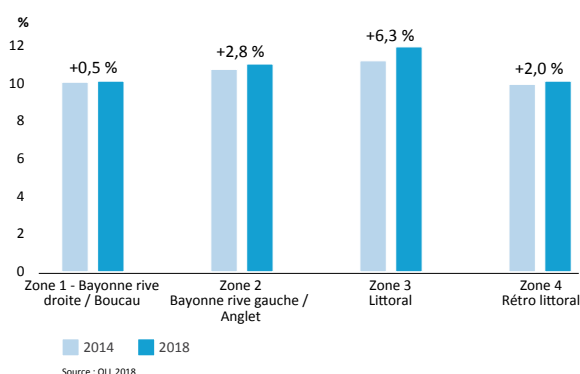
## LA MÉTHODE DE COMPARAISON DES NIVEAUX DE LOYERS : UNE CROISSANCE DES LOYERS, MAIS UNE DÉCÉLÉRATION DEPUIS 2016

A l'échelle des 4 zones historiques, entre 2014 et 2018, tous logements confondus, le loyer médian passe de 10.5 € à 10.9 € du m<sup>2</sup> ce qui semble indiquer une dynamique de hausse des loyers. Ceci étant, cette dernière semble décélérer depuis 2016. Sans grande surprise, c'est la zone la plus chère (zone 3 littorale) qui semble plus largement impactée avec une augmentation de 6,3 % du loyer médian au m<sup>2</sup> tandis que les zones 1, 2 et 4 connaissent respectivement une augmentation de 0,5 %, 2,8 % et 2 %.

Comparaison annuelle du loyer médian au m<sup>2</sup>



Loyer médian au m<sup>2</sup> 2014 et 2018 comparé



## UNE MÉTHODE FACILE À METTRE EN ŒUVRE QUI N'EST PAS EXEMPTÉ DE LIMITES

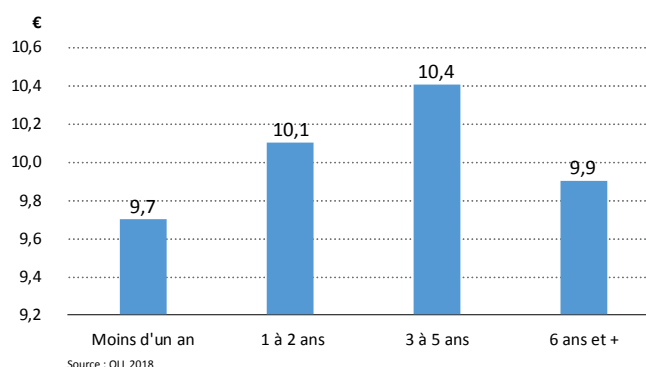
Par exemple, l'effet de structure est un vrai problème puisque au long des années, les logements étudiés ne sont pas exactement les mêmes (surface, caractéristiques...). De plus, l'instabilité du zonage évoquée précédemment peut également constituer un biais. Au-delà de ces questions d'effet de structure à

prendre en compte pour une approche statistique, le résultat n'en reste pas moins le même pour les locataires du parc privé avec un impact potentiel sur le loyer global avoisinant en moyenne les 10 € mensuels sur la zone 1 (Rive droite Adour) et jusqu'à 41 € mensuels sur la zone 3 (littorale).

## L'ANALYSE DES ÉCARTS DE LOYER SELON L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT : VERS DES LOYERS CONTRASTÉS

Seconde méthodologie : comparer les loyers au regard de l'ancienneté d'emménagement des locataires. Cette méthodologie nécessite toutefois une analyse à typologie constante au regard de l'effet de structure. En effet, les petits logements sont plus fréquemment reloués que les autres.

Loyer médian au m<sup>2</sup> d'un appartement T3 selon l'ancienneté d'emménagement



L'analyse sur un segment donné comme l'appartement T3 permet de nuancer le constat de progression des loyers. Les locataires entrés depuis moins d'un an bénéficient de loyers parmi les plus modérés. Quel impact des dispositifs d'investissement locatif qui plafonnent désormais les loyers ?

>>



## COMPRENDRE & CALCULER Les plafonds de loyer PINEL

En zone B1, le plafond de loyers est de 10,15 € par m<sup>2</sup>. Ce plafond est à multiplier par le coefficient multiplicateur Pinel en fonction de la surface S du bien :  $0,7 + (19/S)$  ( $S = \text{surface du bien}$ ), plafonné à 1,2.

>>

### L'ÉVOLUTION DE CHAQUE LOYER : UNE MAJORITÉ DES LOYERS REVUS À LA HAUSSE

Une troisième méthode permet quant à elle de pallier l'effet de structure. Dans ce cas, il est nécessaire de pouvoir suivre les mêmes logements dans le temps. Bien que les loyers soient règlementés, il existe une diversité d'approches possibles (évolution d'ensemble ou distinction relocation/baux en cours).

L'OLL de Bayonne existe depuis 5 ans et l'une des difficultés majeures réside dans le suivi des mêmes logements dans le temps (évolutions de portefeuille des agences, changements de statut d'occupation allant du locatif vers l'accession ou encore les logements inoccupés).

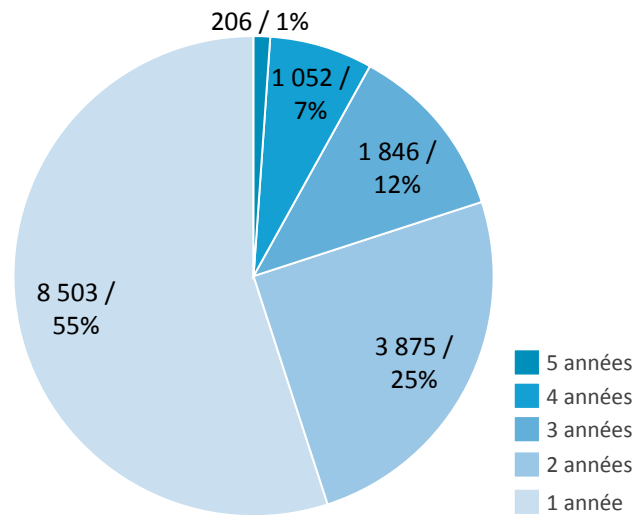
Sur la période de 5 ans, seuls 200 logements sur plus de 15 000 ont pu être suivis chaque année.

Au regard de cette analyse, la majorité des loyers (plus de 80 %) connaissent une orientation à la hausse sur la période.

La distinction baux en cours / relocation laisse apparaître une légère différence puisque davantage de loyers ont été revus à la baisse dans le cas d'une relocation. Cette méthode qui utilise un suivi dans le temps a l'avantage d'avoir une fiabilité plus importante sous réserve d'une donnée de qualité. Qui plus est, de multiples analyses sont possibles.

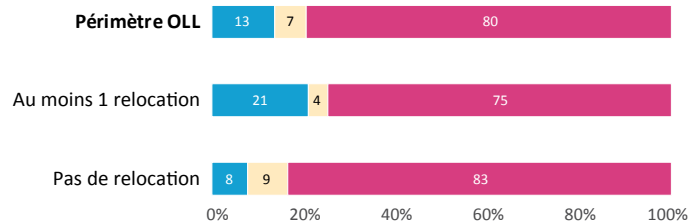
En revanche, la difficulté majeure réside dans le suivi des logements dans le temps. Enfin, les logements suivis sont-ils représentatifs de l'ensemble du marché ? ■

Modalités de suivi des logements de 2014 à 2018

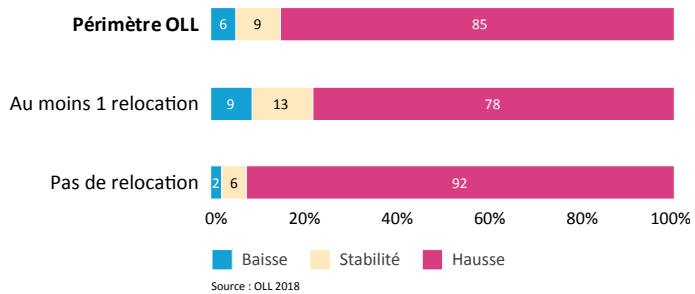


Source : OLL 2018

Analyse des 206 logements suivis de 2014 à 2018 (5 années)



Analyse des 881 logements suivis de 2015 à 2018 (4 années)







## ACTUALITÉ DU RÉSEAU DES OLL

### LES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS EN 2018

En 2018, 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 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).

### TROIS GRANDS PRINCIPES

Ces observatoires 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.

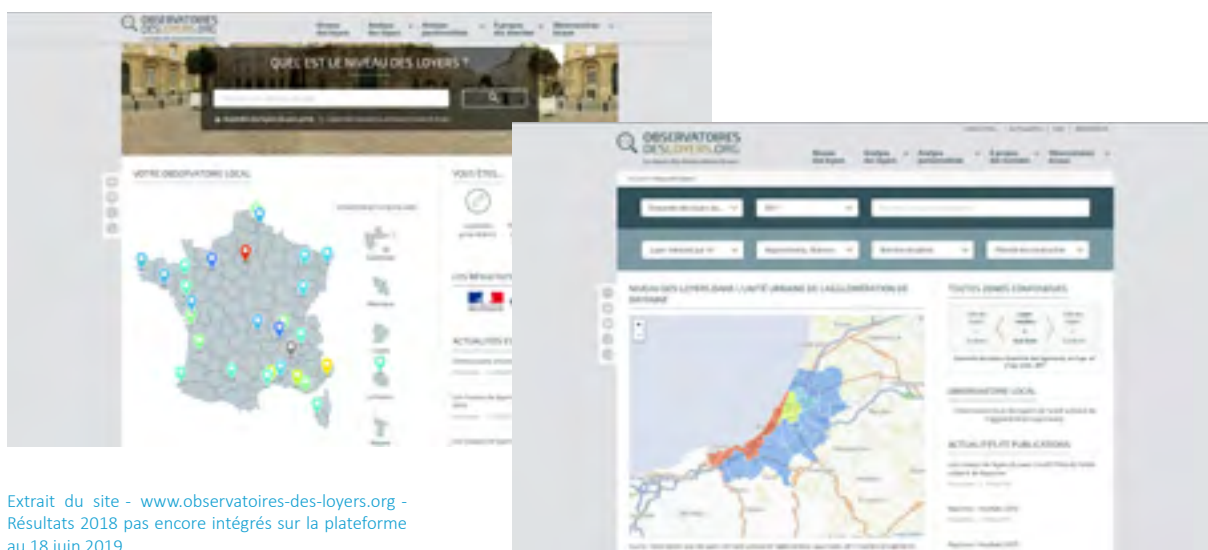
L'ANIL assure la diffusion des données des observatoires locaux des loyers au niveau national, notamment grâce à un site internet : [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)

### UNE MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES ÉVOLUTIONS BASÉE SUR LA MÉTHODE DES PRIX HÉDONIQUES

Depuis la création du réseau des OLL, la méthodologie mise en œuvre ne permettait pas l'analyse des évolutions de loyers. Pour mémoire, cette méthodologie a été approuvée par le Comité Scientifique, placé auprès du ministre du logement et garant de la qualité statistique des données diffusées par les observatoires.

L'ANIL travaille avec le comité scientifique sur une méthodologie d'analyse des évolutions basée sur la méthode des prix hédoniques. C'est une méthode fréquemment employée dans le domaine de l'immobilier et dont le principe est simple : le prix d'un bien ou d'un service dépend de ses caractéristiques. Elle est notamment employée pour le calcul de l'indice de prix des logements anciens ou celui des logements neufs.

L'objectif de l'ANIL est d'aboutir à une méthode validée par le Comité Scientifique à la fin d'année afin de pouvoir à terme livrer des résultats comparables à chacun des OLL. ■



Extrait du site - [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) - Résultats 2018 pas encore intégrés sur la plateforme au 18 juin 2019



# MÉTHODOLOGIE

COMPRENDRE L'OBSERVATION LOCALE DES LOYERS

## UNE MÉTHODOLOGIE VALIDÉE PAR UN COMITÉ SCIENTIFIQUE INDÉPENDANT

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.*



## LOYER MÉDIAN VS LOYER MOYEN

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers. Le loyer au m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, cela signifie que 5 logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m<sup>2</sup> et que les 5 autres ont un loyer moins cher.

Dans cet exemple, le loyer moyen pourrait très bien être de 12 €/m<sup>2</sup>, si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m<sup>2</sup> si certains loyers sont moins élevés.

La modification du loyer d'un seul logement modifierait 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. ■

## 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 2018

- A et B Immobilier - St-Jean-de-Luz
- AB location - Biarritz
- Agence Amikuze – Saint Palais
- Agence Benquet - Biarritz
- Agence Clémenceau - Biarritz
- Agence du Centre - Anglet
- Agence du Parc - St-Jean-de-Luz
- Agence Nive Adour - Bayonne
- Anglet Gestion Immobilière - Anglet
- Ava Immobilier - Mauléon
- Caisse des Dépôts Habitat
- Concorde Immobilier - Biarritz
- Carmen Immobilier – Urrugne
- Square Habitat Pays Basque
- Erlea Immobilier - St-Jean-Pied-de-Port
- Espace Immobilier - Urrugne
- Cabinet Euzkadi - St-Jean-de-Luz
- Hardoy Immobilier - Ciboure
- Immo Conseils – Saint-Pée sur Nivelle
- Manoir de France - Bayonne
- Orpi-Clé du logis - Bayonne
- Pitoun Gestion - Bayonne
- SOLIHA Landes – Dax

## 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

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



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