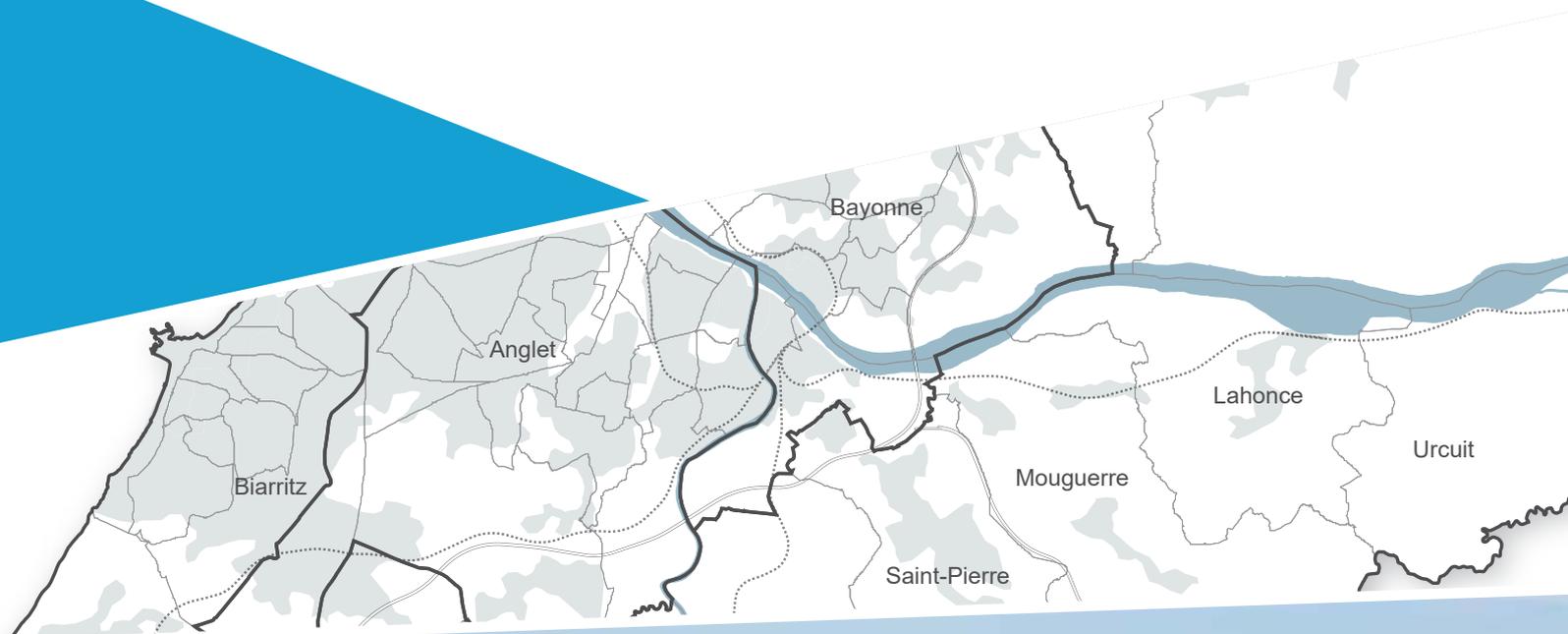


OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS PRIVÉS DE BAYONNE PAYS BASQUE - SUD LANDES

LES CHIFFRES CLÉS 2019



Sommaire

Périmètre d'observation et zonages	4
Le parc locatif privé	6
Quel positionnement de l'OLL de Bayonne Pays Basque - sud Landes avec d'autres territoires ?	8
Les niveaux de loyers du parc locatif privé	10
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie de logement	12
Tendances d'évolution des loyers 2018 vs 2019	14
Focus : Quels impacts des plateformes Internet de location touristique sur le marché locatif privé ?	16
Méthodologie / Lexique / Partenaires	18

Directeur de la publication :

Denis Caniaux

Rédaction & réalisation graphique :

Cécile Velasco, Emmanuelle Rabant,
Sébastien Grandjean, Ludovic Réau

Crédits Photos :

© Balloide Photo

Crédits Pictogrammes :

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

Impression :

AUDAP - Décembre 2020



Pour les nouveaux arrivants comme pour les habitants du Pays Basque et du sud des Landes qui cherchent à déménager, le parc locatif privé est le premier parc d'accueil. La connaissance des loyers s'avère dès lors déterminante pour les acteurs privés comme publics pour identifier le fonctionnement du marché et concevoir des stratégies et politiques locales de l'habitat.

Auparavant méconnu, ce marché locatif privé est désormais approché chaque année par le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) impulsé par le Ministère en charge du logement et auquel nous participons depuis ses débuts en 2013 et 2014. Initialement expérimental, le réseau se structure d'année en année avec, en ligne de mire pour l'AUDAP et ses partenaires, l'obtention de l'agrément ministériel de l'Observatoire en 2021 et la mise en place du Conseil Consultatif de l'Observatoire Local des Loyers (CCOLL). L'observatoire des Loyers au-delà du lieu d'échanges qu'il génère entre acteurs privés et publics constitue en effet un outil de référence fiable et transparent à destination des acteurs du logement, des décideurs politiques et des citoyens.

Après une année 2018 d'extension de la collecte vers l'intérieur du Pays Basque et le sud des Landes, l'année 2019 a permis de conforter le zonage élargi avec un taux de sondage jamais atteint d'un logement locatif privé sur cinq observé par notre observatoire. Cela contribue grandement à fiabiliser et asseoir les résultats statistiques de l'OLL.

Cette 6^e publication porte sur les loyers 2019, avec comme chaque année, une analyse locale détaillée et les comparaisons nationales permises par la méthodologie commune du réseau. Forts du succès de l'an dernier, nous avons choisi de reconduire l'analyse dynamique des loyers dans le temps. Enfin, cette année nous avons choisi de nous intéresser à un sujet qui questionne régulièrement au niveau local comme national : l'impact du développement des locations saisonnières et touristiques sur le marché locatif à l'année.

Ce travail essentiel, à l'échelle nationale comme locale, ne pourrait être mené sans la confiance des professionnels de la gestion locative qui acceptent de nous ouvrir l'accès à leurs données mais également sans le soutien des services de l'État et des collectivités locales. Je les remercie pour leur implication sans faille depuis l'origine de l'observatoire. ■

Jean-René ETCHEGARAY

Président de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées,
Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,
Maire de Bayonne



Après une année 2018 d'extension de la collecte vers l'intérieur du Pays Basque et le sud des Landes, l'année 2019 a permis de conforter le zonage élargi avec un taux de sondage jamais atteint d'un logement locatif privé sur cinq observé par notre observatoire. Cela contribue grandement à fiabiliser et asseoir les résultats statistiques de l'OLL

(...) Initialement expérimental, le réseau se structure d'année en année avec en ligne de mire pour l'AUDAP et ses partenaires l'obtention de l'agrément ministériel de l'Observatoire en 2021.

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 ainsi été décidé de faire évoluer le périmètre pour à la fois mieux tenir compte des logiques de marché et des logiques territoriales ce qui s'est traduit par la création d'une cinquième zone d'observation qui englobe l'ensemble des nouveaux territoires observés du sud des Landes et de l'intérieur du Pays Basque. Ainsi, les zones 1,2,3,4 restent quant à elles inchangées depuis 2014 permettant d'asseoir le dispositif d'observation.

UN DISPOSITIF D'OBSERVATION INITIÉ PAR LA LOI ALUR ET CONFORTÉ PAR LA LOI ELAN

La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), 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 locatif privé – à l'exception donc 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.

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est venue conforter le dispositif d'observation et dissocier l'agrément délivré par le Ministère en charge du logement

de la procédure d'encadrement des loyers. La délimitation du périmètre d'observation s'est affranchie des limites administratives pour privilégier la cohérence territoriale en lien avec la tension du marché local de l'habitat.

UN PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION DE 84 COMMUNES DU PAYS BASQUE ET DU SUD LANDES

Un découpage spécifique en 4 premières zones (1,2,3,4) avait 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 de la zone tendue 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^e zone comprend donc depuis le millésime 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-Licharre et de Saint-Palais, polarités de l'intérieur du Pays Basque qui disposent d'un parc locatif privé non négligeable.

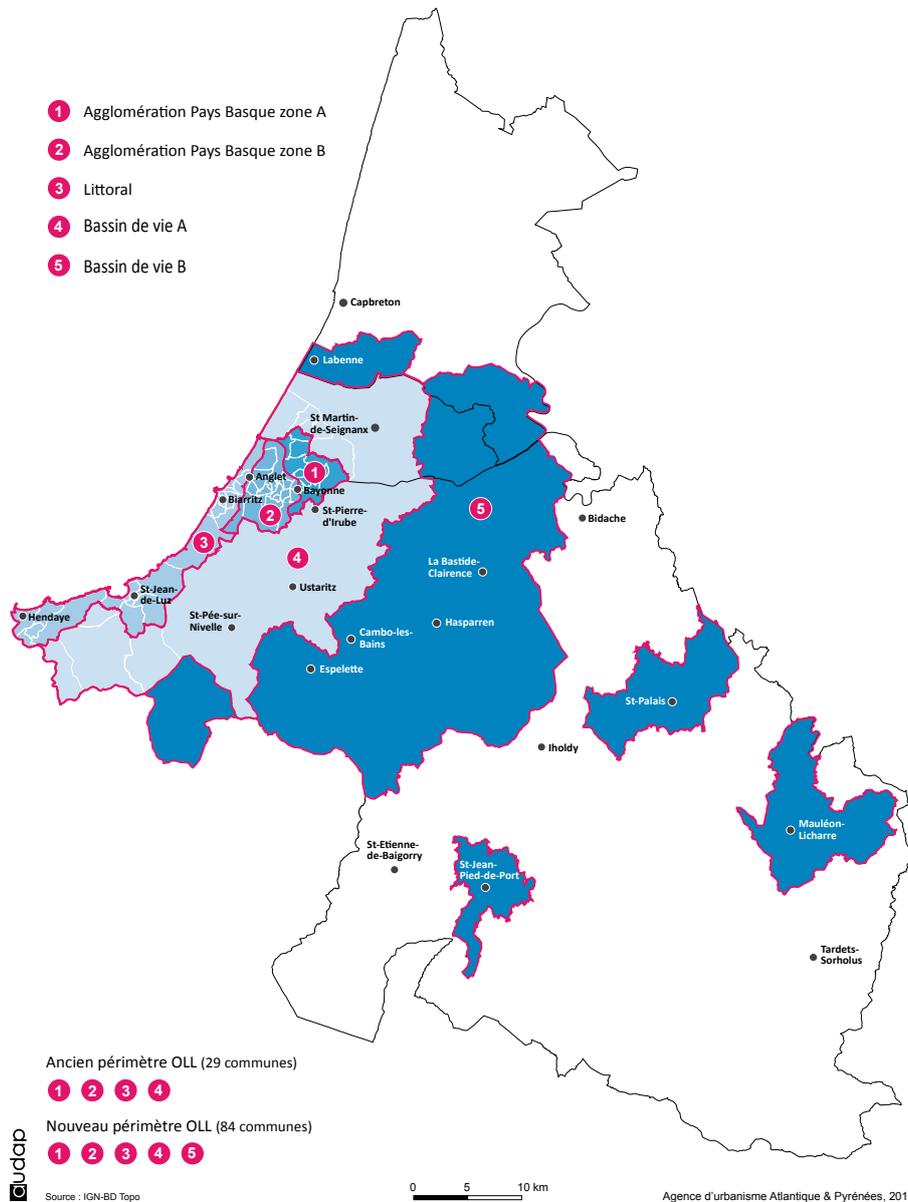
Désormais élargi à 84 communes, le périmètre d'observation s'étend sur 2 départements (Pyrénées-Atlantiques et Landes) et 3 EPCI : la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la Communauté de Communes du Seignanx et la Communauté de Communes de Marenne-Adour-Côte-Sud. ■

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.

L'élargissement territorial de l'OLL à 84 communes étant désormais assis, une révision de zonage devrait prochainement avoir lieu. Elle s'appuiera sur la capitalisation des derniers résultats et permettra de regrouper les IRIS selon la hiérarchie des prix et la constitution de zones statistiques et non pas sur un critère de continuité géographique comme c'est le cas aujourd'hui. ■

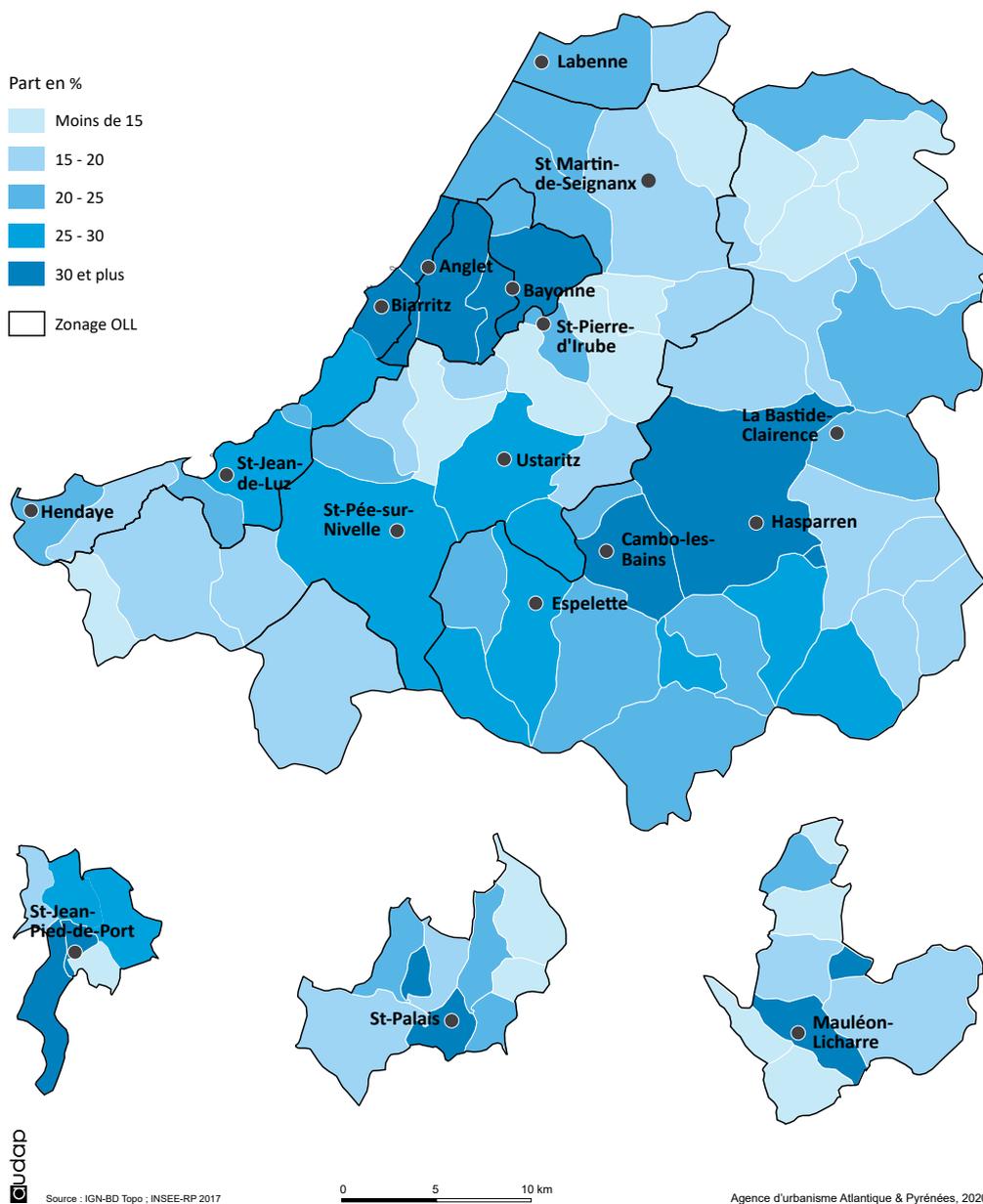
Zonage de l'observatoire local des loyers Pays Basque Sud Landes en 2019



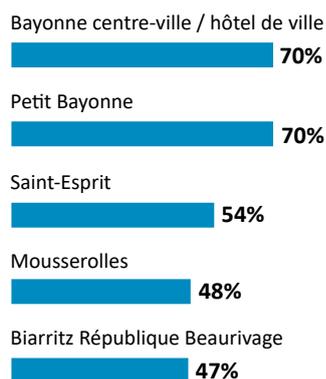
ZONAGE OLL (COMMUNES + IRIS POUR LES COMMUNES PARTAGEES ENTRE PLUSIEURS ZONES)

- 1** **AGGLO ZONE A :** *Bayonne rive droite Nive/Adour (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, St-Bernard-Matras, Ste-Croix-Grand-Basque, St-Espirit, St-Etienne-Arrousets et St-Frédéric), 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, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Tivoli-Union), Bayonne rive gauche Nive/Adour (Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Beyris-Polo, Beyris-St-Amand, Centre Ville-Hotel de Ville, Forum Pontots, St-Leon-Marracq, , St-Leon-Maignon, St-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme-La Negresse)*
- 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, Ascain, Bassussarry, Biriadou, Jatxou, Lahonce, Larressorre, Mouguerre, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcoit, Urrugne, (Bourg Kechiloo et Mendi Choko Karrikatxar Olhette), Ustaritz, Villefranque, Tarnos.*
- 5** **BASSIN DE VIE B :** *Aïcirits-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, Louhossa, 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, Souraide, Uhart-Cize, Urt, Viodos-Abense-De-Bas*

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales



Top 5 des IRIS ayant le plus fort taux de logements locatifs privés/RP



43 229

le nombre de logements privés à la location (dont 4 526 meublés)



28 %

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé



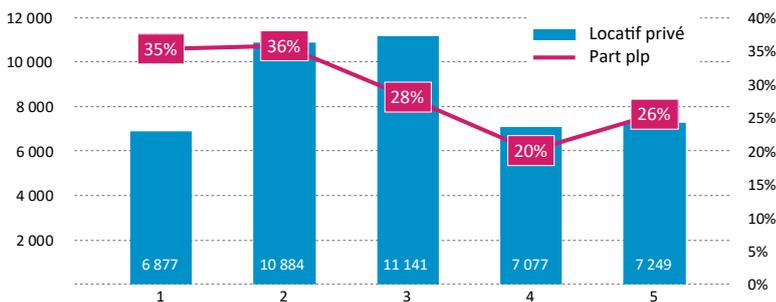
83 %

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 plus de 43 000 logements (INSEE, RP2017). Territoire atypique, le Pays Basque et le Sud Landes ne concentrent pas l'offre au sein d'une ville-centre comme la plupart des autres observatoires en France. Les zones 2 et 3 présentent chacune 1 quart de l'offre locative et les zones 1, 4 et 5 se partagent équitablement l'autre moitié du parc. Ceci étant, au sein de ces zones le poids du parc locatif privé diffère sensiblement illustrant la spécialisation territoriale du parc de logements : un marché locatif privé très présent sur les zones 1 et 2 (plus du tiers des Résidences Principales (RP)), toujours présent sur les zones 3 et 5 (plus du quart des RP) et plus en retrait sur la zone 4 périurbaine proche (un cinquième des RP) où le parc est plus spécialisé sur l'accession à la propriété.

Volume et part du parc locatif privé par zone



Source : INSEE-RP2017

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2020

UN PARC LARGEMENT CONCENTRÉ SUR LA ZONE URBAINE

Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers se compose de 43 229 logements dont 10 % de meublés.

Sur 10 ans, le parc a progressé de 20 % soit l'équivalent en volume de la zone 5 (7 250 unités supplémentaires). C'est la zone 4 périurbaine qui a largement bénéficié de cette dynamique avec 2 600 logements supplémentaires soit une progression conséquente de 59 %. En revanche, notons que la zone littorale a vu son parc stagner sur 10 ans (+2 %) et même reculer sur les 5 dernières années.

Cette dynamique de développement du parc locatif privé s'est principalement exercée dans le neuf. En témoigne la part conséquente de logements locatifs privés construits depuis 2006 : 22 % sur le territoire contre 14 % à l'échelle nationale. En résulte une forte spécialisation du parc sur les logements de 2 et 3 pièces (65 % localement contre 53 % au niveau national) caractéristiques des programmes récents en investissement locatif. ■

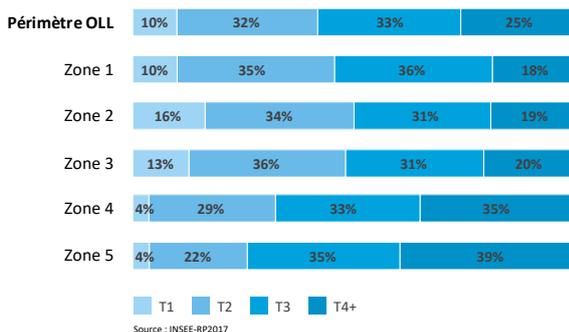
Évolution du parc sur 10 ans (2007-2017) par zone



Source : INSEE-RP2017

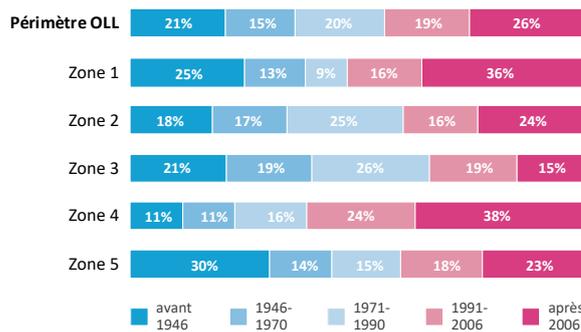
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2020

Répartition du nombre de pièces par zone



Source : INSEE-RP2017

Répartition des périodes de construction par zone



Source : INSEE-RP2017

QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE PAYS BASQUE-SUD LANDES AVEC D'AUTRES TERRITOIRES ?

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 - 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 au-delà de sa rigueur statistique.

QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE EN 2018 ?

La comparaison avec les données nationales est une des richesses apportées par le dispositif. Au moment où sont publiés ces résultats 2019, l'ensemble des autres observatoires n'ont pas encore édité ce millésime. Les analyses présentées ici le sont donc à partir des résultats 2018.

Avec un niveau médian global de loyer de 10,5 €/m² en 2018, la zone

observée par l'OLL de Bayonne se positionne au même niveau que certaines grandes métropoles régionales comme Lille, Grenoble, Nantes ou Toulouse.

Une hiérarchie des prix se dessine entre des territoires ultra tendus comme l'agglomération Parisienne (données non disponibles) ou le Sud-Est, puis vient le Sud-Ouest incluant au delà de Bordeaux et Toulouse, Bayonne et La Rochelle.

Enfin, les agglomérations au nord de

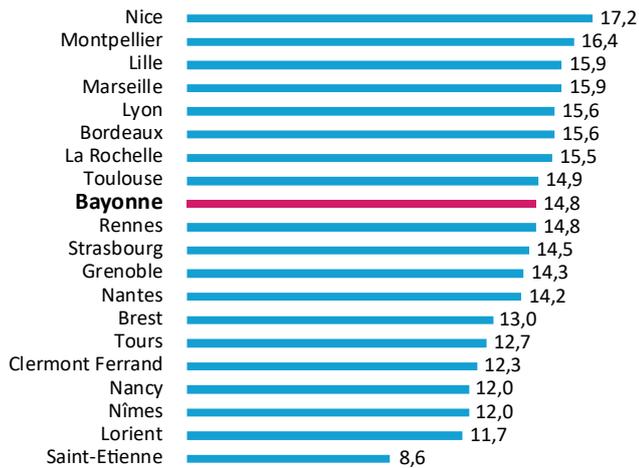
la Loire se positionnent de manière générale plutôt en bas de tableau.

Notons qu'il convient de rester prudent sur ces analyses au regard de la spécificité de chacun des territoires observés et de leur zonage. Ainsi, l'élargissement du zonage de l'OLL Pays Basque Sud Landes réalisé en 2018 a, par l'intégration de territoires plus ruraux, fait « baisser » le loyer médian au m² de 0.5/m². ■

Loyer médian par observatoire local en 2018

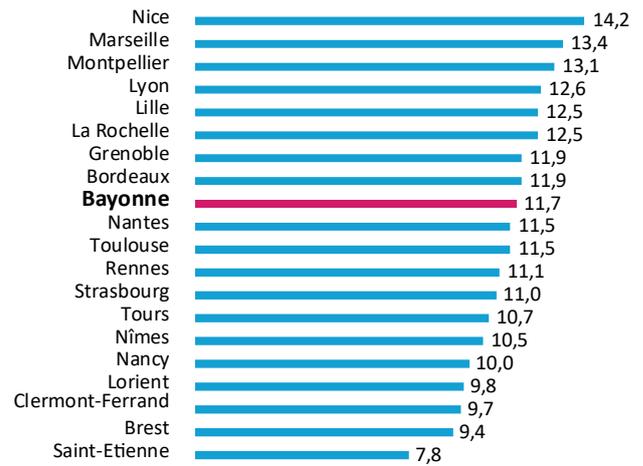


T1 Loyer médian en 2018 (€ m²)



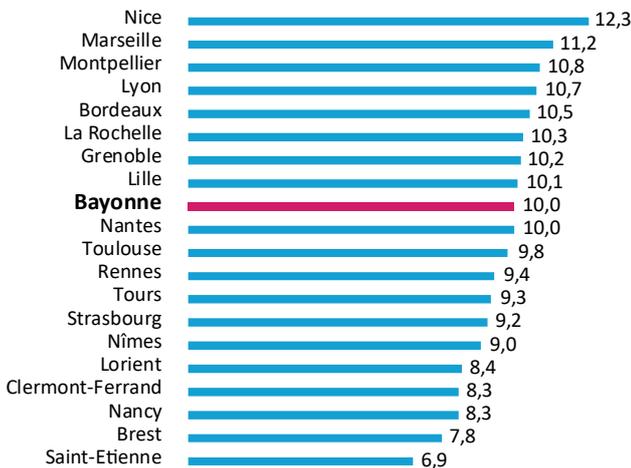
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T2 Loyer médian en 2018 (€ m²)



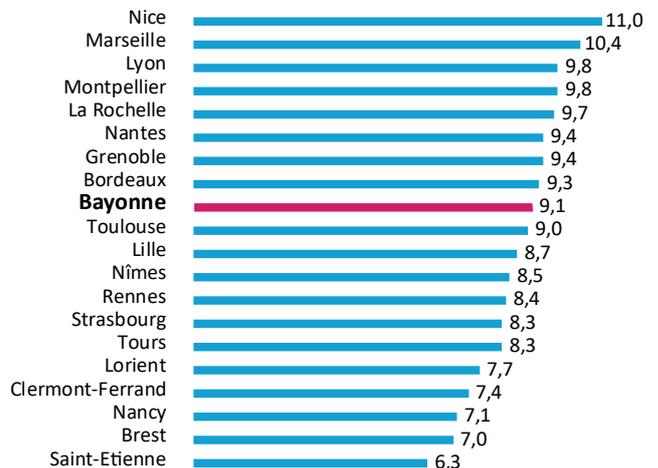
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T3 Loyer médian en 2018 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T4 Loyer médian en 2018 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers



Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée

À partir des résultats 2018 des observatoires locaux des loyers, dont celui de Bayonne animé par l'AUDAP, l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) ont récemment publié une analyse sur la place du parc récent sur le marché locatif d'appartements, complétant les premiers constats publiés en janvier 2017 à partir des travaux des observatoires locaux des loyers. Sur la base des résultats 2018, de 25 agglomérations, cette étude nationale met en lumière les loyers pratiqués sur le segment des appartements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement (principalement Scellier, Duflot et Pinel). ■



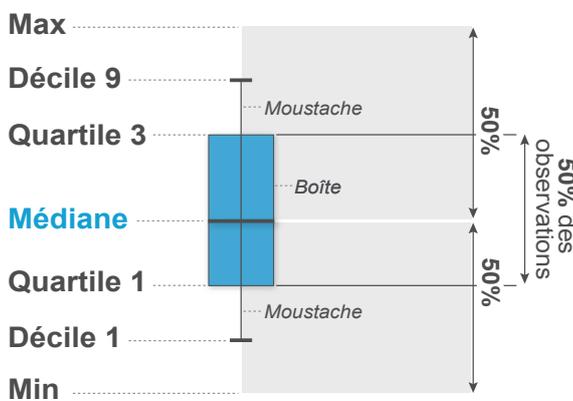
www.observatoires-des-loyers.org

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 ou médian 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

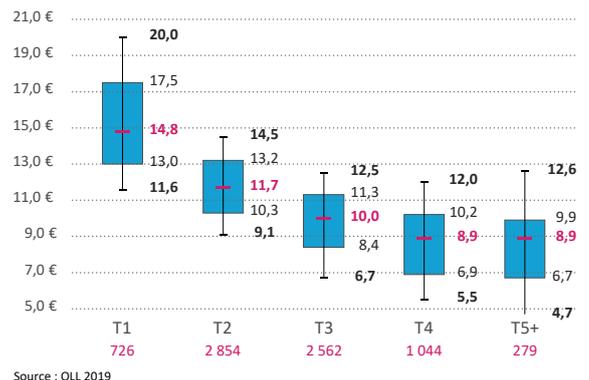


Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé *boîte à moustaches* est particulièrement utile pour trois raisons :

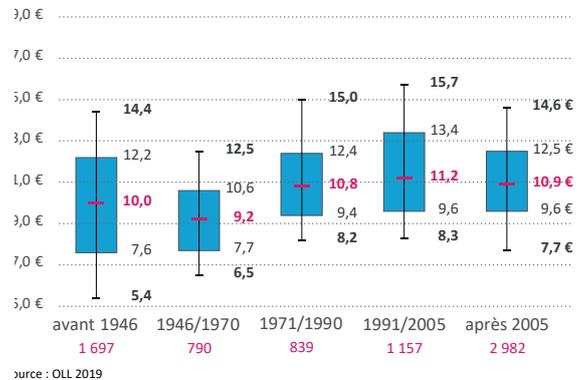
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1^{er} et 3^e quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts 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^{er} décile et 9^e 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. ■

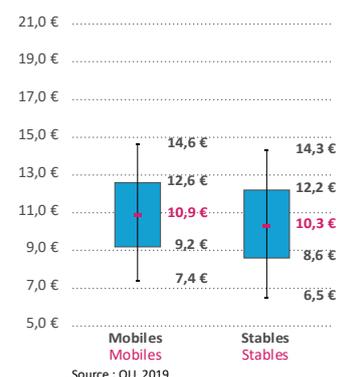
Loyer au m² en 2019 par nombre de pièces



Loyer au m² en 2019 par période de construction

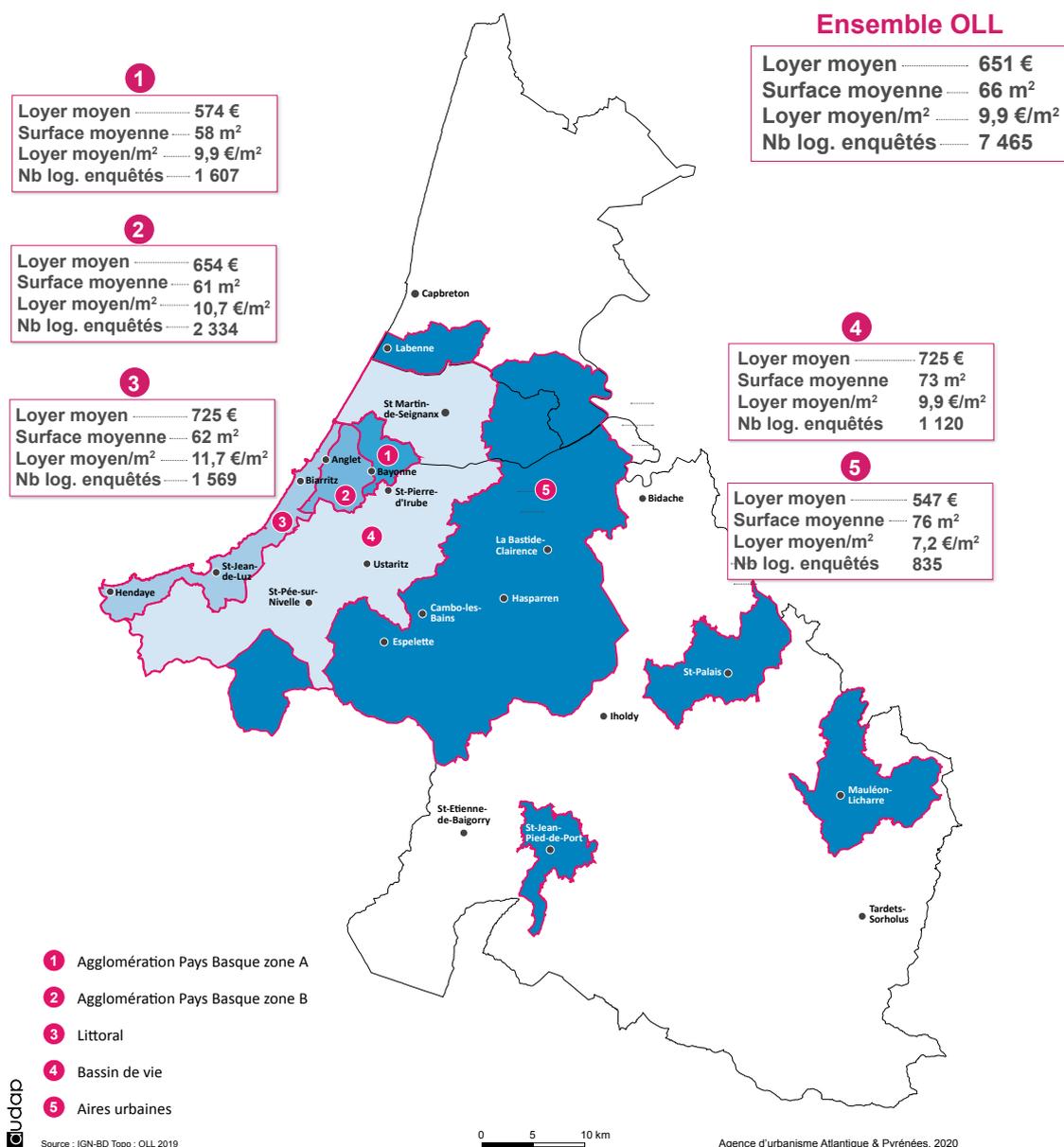


Loyer au m² en 2019 par ancienneté d'entrée dans le logement (mobiles moins d'un an / stables plus d'un an)



* En rose : le nombre de logements enquêtés

Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2019



7 465

le nombre
d'enquêtes validées



92 %

la part des logements
enquêtés issus des
agences immobilières



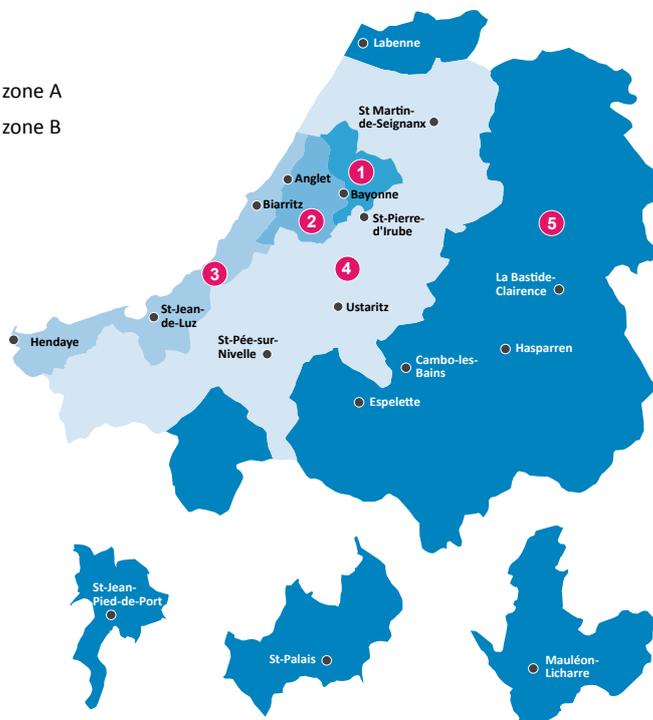
20 %

taux de sondage
soit 1 logement locatif privé
sur 5 capté par l'OLL

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Zonage OLL 2019

- 1 Agglomération Pays Basque zone A
- 2 Agglomération Pays Basque zone B
- 3 Littoral
- 4 Bassin de vie A
- 5 Bassin de vie B



Loyer médian au m² par zone

	Médiane
Zone 1	10,1
Zone 2	10,9
Zone 3	11,9
Zone 4	10,4
Zone 5	7,3
Ensemble	10,5

udap

Source : IGN-BD Topo ; INSEE-RP 2015

0 5 10 km

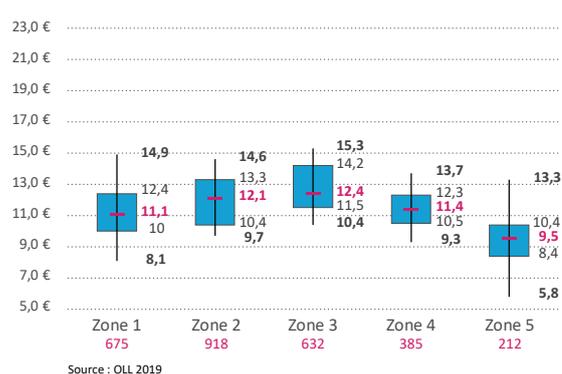
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2020

Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²



Source : OLL 2019

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²

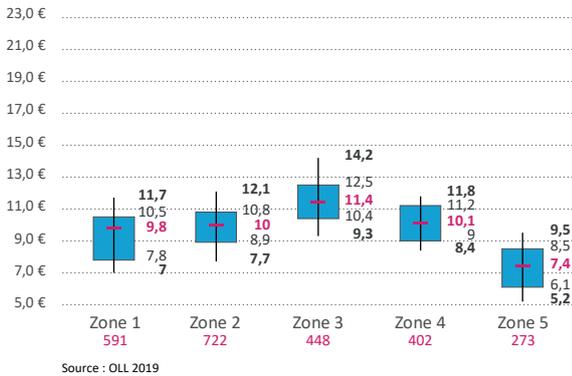


Source : OLL 2019

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,2	13,5	20,0	97
Zone 2	13,3	14,8	17,0	242
Zone 3	14,0	15,3	19,1	114
Zone 4	NC	NC	NC	46
Zone 5	NC	NC	NC	47

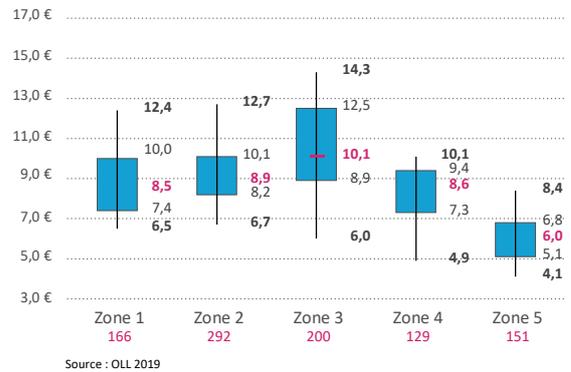
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	10,0	11,1	12,4	675
Zone 2	10,4	12,1	13,3	918
Zone 3	11,5	12,4	14,2	632
Zone 4	10,5	11,4	12,3	385
Zone 5	8,4	9,5	10,4	212

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²



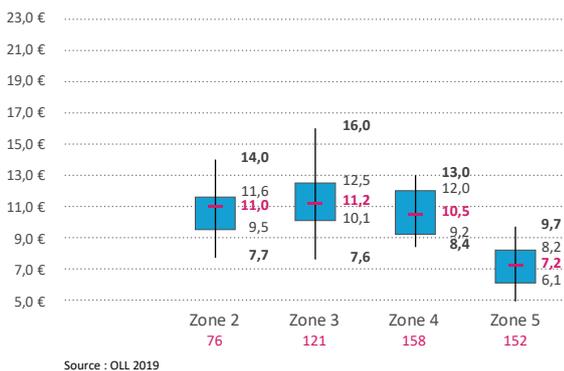
	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	7,8	9,8	10,5	591
Zone 2	8,9	10,0	10,8	722
Zone 3	10,4	11,4	12,5	448
Zone 4	9,0	10,1	11,2	402
Zone 5	6,1	7,4	8,5	273

Dispersion des loyers des appartements T4 et + en €/m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	7,4	8,5	10,0	166
Zone 2	8,2	8,9	10,1	292
Zone 3	8,9	10,1	12,5	200
Zone 4	7,3	8,6	9,4	129
Zone 5	5,1	6,0	6,8	151

Dispersion des loyers des maisons en €/m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	NC	NC	NC	42
Zone 2	9,5	11,0	11,6	76
Zone 3	10,1	11,2	12,5	121
Zone 4	9,2	10,5	12,0	158
Zone 5	6,1	7,2	8,2	152



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

- Le 1^{er} quartile est de 12.2 € au m², en d'autres termes 25 % des appartements 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 (2^e quartile) des T1 est de 13.5 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 14.3 € et l'autre moitié a un loyer au m² inférieur à ce prix.
- Le 3^e quartile est de 20.0 € au m², autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

DÉFINITIONS

- Q1 - 1^{er} 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 - 3^e quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.
- NC : en dessous de 50 références données non communicables. ■

TENDANCES D'ÉVOLUTION DES LOYERS 2018 VS 2019

Pour la seconde année consécutive, les dynamiques d'évolution des loyers sont analysées dans la publication. Ces dernières sont en effet essentielles pour mieux comprendre le fonctionnement du marché locatif privé. La focale cette année est pointée sur les évolutions entre 2018 et 2019, dans un contexte de zonage désormais stabilisé à 84 communes. Il ressort notamment que si la majeure partie des loyers est révisée à la hausse entre 2018 et 2019 (4 311 logements suivis), le loyer médian ne s'en trouve pas modifié pour autant (10.5€).

EN 2019, LE PRIX MÉDIAN DES LOCATIONS S'ÉTABLIT À 10.5€/M² SOIT UN MONTANT IDENTIQUE À CELUI DE L'AN PASSÉ

Rappelons que l'analyse de l'évolution de ce prix au m² doit être interprétée avec prudence car également sensible aux évolutions de la structure du parc (notamment le poids des petits et des grands logements). Sur la durée (2014/2019), l'évolution semble la plus marquée sur la zone littorale, comme relevé l'an passé (en hausse de 0.7€/m² soit +6 %).

Sur la plupart des zones d'observation, le prix au m² médian est similaire voire identique à celui de 2018 à l'exception de la zone 4 où le différentiel est plus marqué (10.1€ du m² en 2018 contre 10.4 € en 2019). Ceci étant, parallèlement, la surface moyenne des biens sur cette même zone 4 est passée 76m² à 73m² ce qui a pu contribuer à un renchérissement de ce loyer médian au m². L'approche logement par logement permet ainsi de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité

des évolutions pour les locataires. Cette méthode reste toutefois difficile à mettre en œuvre techniquement car elle nécessite une grande stabilité des partenariats avec les professionnels de l'immobilier pour permettre le suivi des logements. 4 311 logements ont ainsi pu être suivis entre 2018 et 2019.

Sur un sujet aussi sensible que celui des évolutions, s'entendre sur les définitions reste essentiel. Ainsi, à partir de quelle diminution ou augmentation de montant considère-t-on une baisse ou une hausse de loyer ? En effet, parfois à la relocation les loyers sont arrondis pouvant donner l'impression d'une évolution qui reste cependant très marginale pour le locataire.

À cet égard plusieurs méthodologies ont été testées. Croisées avec le ressenti des professionnels de l'immobilier, elles ont permis de retenir une méthodologie qui semble cohérente et écarte les pratiques de l'arrondi (évolution à partir de 0.5 %). L'analyse montre que près de 3 logements suivis sur 4 ont vu leur loyer augmenter entre 2018 et 2019.

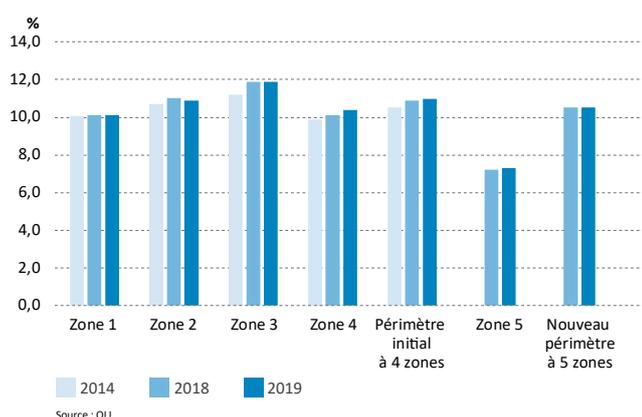
1 logement sur 4 a vu son loyer rester inchangé. Les baisses de loyer restent quant à elles un phénomène très marginal (2 % des cas).

Si la plupart des loyers sont révisés à la hausse, comment expliquer la stabilité du loyer médian au m² ?

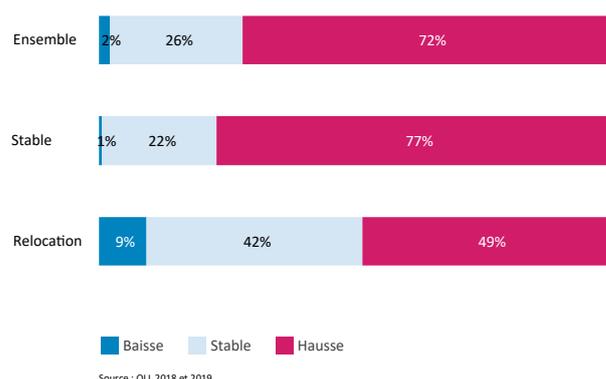
La hausse moyenne consentie (10 € soit 0.20€/m²) n'a probablement pas suffi à impacter le loyer médian au m² qui reste un indicateur relativement inerte.

Notons enfin qu'en cas de relocation, le profil d'évolution est légèrement différent avec une plus forte tendance à la stabilité (42 %) et des baisses un peu plus fréquentes (9 %). De l'avis des professionnels, ces baisses restent rares et concernent majoritairement des logements dont les loyers ne sont plus adaptés au marché actuel après plusieurs années d'occupation. La zone 5 se démarque par une proportion plus élevée de logements dévalués à la relocation : 1 logement sur 6. Cette pratique reste en revanche, plus confidentielle sur le reste du territoire. ■

Évolution du prix médian au m² des loyers par zone (2014/2018/2019)



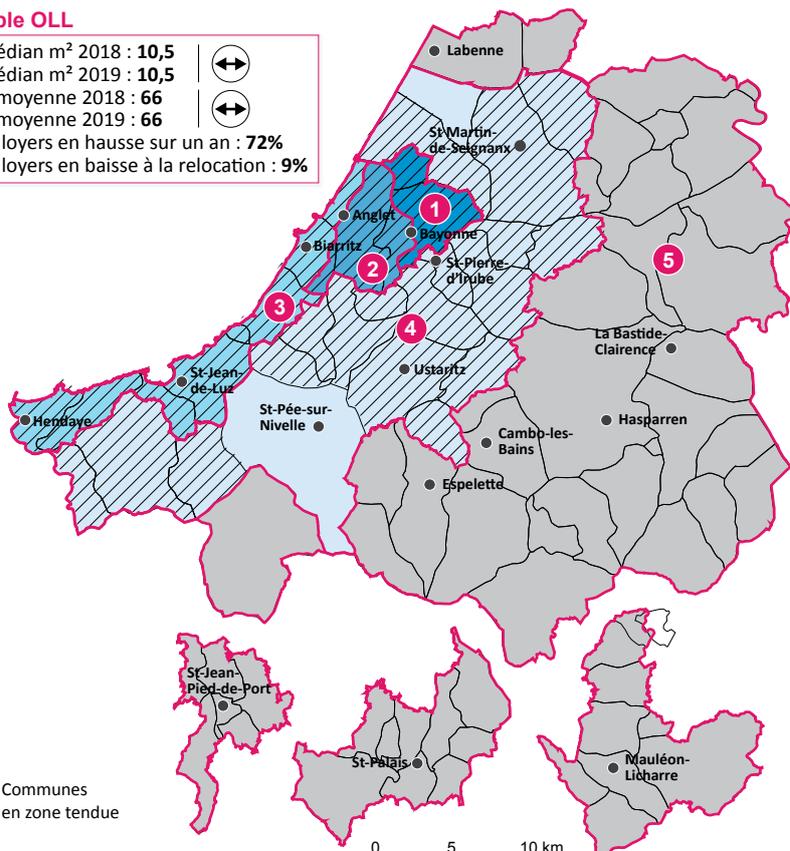
Évolution des loyers sur les 4 311 logements suivis par l'OLL entre 2018 / 2019



Carte de synthèse des évolutions 2018/2019

Ensemble OLL

Loyer médian m² 2018 : 10,5
 Loyer médian m² 2019 : 10,5
 Surface moyenne 2018 : 66
 Surface moyenne 2019 : 66
 Part des loyers en hausse sur un an : 72%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 9%



Udap
 Communes en zone tendue
 Source : IGN-BD Topo ; OLL

- 1** Loyer médian m² 2018 : 10,1
 Loyer médian m² 2019 : 10,1
 Surface moyenne 2018 : 58
 Surface moyenne 2019 : 58
 Part des loyers en hausse sur un an : 75%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 10%
- 2** Loyer médian m² 2018 : 11,0
 Loyer médian m² 2019 : 10,9
 Surface moyenne 2018 : 60
 Surface moyenne 2019 : 61
 Part des loyers en hausse sur un an : 77%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 5%
- 3** Loyer médian m² 2018 : 11,9
 Loyer médian m² 2019 : 11,9
 Surface moyenne 2018 : 61
 Surface moyenne 2019 : 62
 Part des loyers en hausse sur un an : 77%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 5%
- 4** Loyer médian m² 2018 : 10,1
 Loyer médian m² 2019 : 10,4
 Surface moyenne 2018 : 76
 Surface moyenne 2019 : 73
 Part des loyers en hausse sur un an : 66%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 9%
- 5** Loyer médian m² 2018 : 7,2
 Loyer médian m² 2019 : 7,3
 Surface moyenne 2018 : 77
 Surface moyenne 2019 : 76
 Part des loyers en hausse sur un an : 46%
 Part des loyers en baisse à la relocation : 17%

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2020



Le contexte règlementaire joue un rôle décisif dans l'évolution des loyers

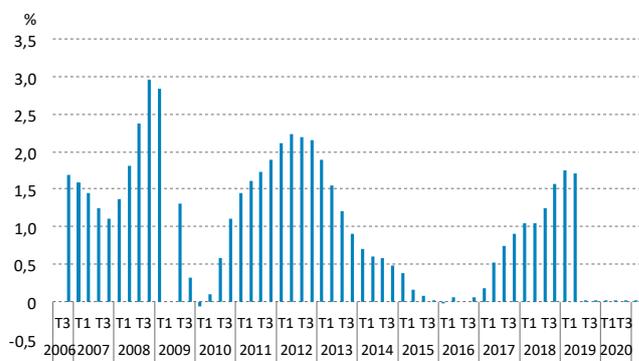
En cours de bail, et ce partout en France, le propriétaire peut choisir d'augmenter son loyer une fois par an dans la mesure où une clause en ce sens est prévue dans le bail et sous réserve de respecter l'application de l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

À la relocation, le propriétaire ajuste son loyer comme il le souhaite sauf si le logement est situé en zone tendue*, auquel cas le propriétaire ne peut qu'appliquer l'IRL et du moment que la révision n'a pas déjà été appliquée dans l'année.

Lors d'une mise en location, un propriétaire est libre d'appliquer le loyer qui lui convient tant que l'encadrement des loyers n'est pas mis en place. ■

* 27 communes du littoral et du rétro-littoral immédiat correspondant aux zones 1 à 4 sans Ondres et Saint Pée sur Nivelle : en hachuré sur la carte

Évolution maximale permise en fonction de l'Indice de Référence des Loyers depuis 2006



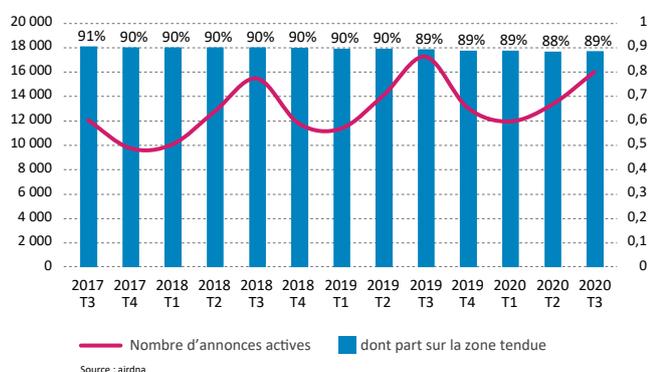
Source : INSEE

QUELS IMPACTS DES PLATEFORMES INTERNET DE LOCATION TOURISTIQUE SUR LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ?

La question de la concurrence entre locations touristiques/saisonnnières et marché locatif « traditionnelle » n'est pas nouvelle au Pays Basque mais le développement des outils numériques lui a donné une ampleur nouvelle. Au vu de l'accentuation du phénomène, les collectivités peuvent désormais se doter d'outils de maîtrise et d'encadrement du phénomène. Il est donc tout naturel que l'observatoire local des loyers se penche sur le phénomène.

MESURER LE PHÉNOMÈNE

Évolution 2017 - 2020 du nombre d'annonces actives sur les plateformes AIRBNB, ABRITEL et VRBO et parts situées sur la zone tendue



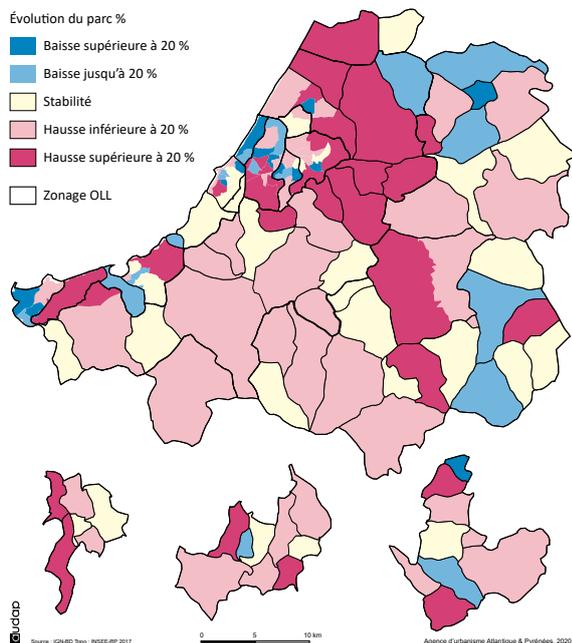
S'il n'existe pas de données officielles (multiplicité des plateformes, doublons entre ces dernières, saisonnalité de la problématique), des outils se développent au regard du besoin de connaissance qui a émergé ces dernières années, parfois même portés par des citoyens. Le site airDNA propose des données statistiques émanant des plateformes Airbnb, Abritel et Vrbo qui révèlent une montée en puissance du phénomène sur le territoire.

Sur les 84 communes observées par l'Oll, le nombre d'annonces actives sur les 3 plateformes a progressé de 30 % entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2020. Notons que 90 % des annonces concernent la zone tendue (zones 1 à 4 de l'Oll hors Ondres et Saint Pée sur Nivelle).

Les biens proposés sur ces plateformes représentent 8 % du parc de logement à l'échelle des 84 communes mais 16 % sur la zone tendue basque et jusqu'à 30 % sur certains quartiers littoraux.

Il reste malheureusement impossible de caractériser l'usage antérieur de ces biens (résidence secondaire, logement locatif privé, logement vacant...) et donc le phénomène de captation du parc locatif privé.

Évolution du parc locatif privé par IRIS entre 2012 et 2017



QUEL(S) ÉVENTUEL(S) IMPACT(S) SUR LE MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL ?

La progression du parc locatif privé a été divisée par deux ces dernières années (+13 % entre 2007 et 2012, +6 % entre 2012 et 2017). Cette évolution est de surcroît inférieure à celle des résidences principales dans leur ensemble (+8 %) et à celle des résidences secondaires (+10 %).

L'analyse détaillée révèle une évolution contrastée avec certains secteurs de forte croissance du parc (périphéries urbaines, axes routiers structurants) et d'autres de recul. Le littoral s'affiche dans cette seconde catégorie avec sur la zone 3 de l'Oll la moitié des IRIS qui présentent un parc en baisse (seulement 1/4 à l'échelle de l'ensemble de l'Oll).

Doit-on y voir l'impact direct de la concurrence de la location touristique ? Si oui, pourquoi un

propriétaire pourrait-il choisir de privilégier cette dernière ? Plusieurs pistes se dégagent :

- Une rentabilité plus forte ou supposée plus forte de la location touristique, même si le sujet fait débat en fonction des territoires observés.
- Une plus forte souplesse avec la possibilité de cesser la location à tout moment.
- La fiscalité plus attractive.

Dès lors, du fait du jeu de concurrence, l'impact sur le marché locatif peut être de plusieurs niveaux :

- Baisse de l'offre générant une pression sur les loyers... mais dans un contexte de revalorisation des loyers encadrée réglementairement (cf p15). Ceci étant, toute réglementation comporte des angles morts avec l'usage du loyer manifestement sous-évalué ou la première mise en location où la fixation du loyer reste libre.
- Renchérissement des prix des biens de petite surface (cible idéale d'une plateforme comme Airbnb) rendu possible par la rentabilité avec un effet pervers qui tend à rendre la location traditionnelle de moins en moins rentable par la baisse du rendement locatif. ■

⊕ PROPOS DES AGENCES PARTENAIRES

“ *Aujourd'hui il n'y a aucun intérêt à acheter un appartement pour le louer à l'année.* ”

“ *On ne renouvelle pas le parc locatif en raison de cette concurrence.* ”

“ *Ce sont les avantages fiscaux qui encouragent à faire du saisonnier. Il faut faire la même chose sur le libre.* ”

“ *Le problème de la location saisonnière c'est que c'est en chaîne : c'est plus rentable, donc forcément les prix de vente augmentent et donc derrière cela rend la location traditionnelle non rentable si les loyers restent stables.* ”

“ *Pas de renversement de tendance du phénomène actuellement. Au contraire, la crise COVID a accentué le phénomène.* ”



PAROLE(S) D'ACTEUR(S)

CAUSES ET CONSÉQUENCES D'AIRBNB SUR L'ÉCONOMIE URBAINE DE LA NOUVELLE-AQUITAINE

par Fabien CANDAU

Dir. ED Sciences Sociales et Humanités

Professeur Université de Pau et des Pays de l'Adour, E2S UPPA
Center for the Analysis of Trade and economic Transitions (CATT)

Le projet « AquíAirBnB » s'inscrit dans le cadre d'un programme de recherche régional sur les causes et conséquences d'Airbnb sur l'économie urbaine de la Nouvelle-Aquitaine.

Réalisé par une équipe d'économistes et de géographes des Universités de Pau et des Pays de l'Adour et de la Rochelle, l'objectif est d'analyser comment la mise en location de courte durée peut affecter la vie économique et sociale des centres urbains et de leurs périphéries. Les locations de type Airbnb ont en effet l'avantage de stimuler le renouveau économique de certains quartiers, d'offrir des revenus complémentaires aux habitants mais ils ont aussi des effets négatifs sur certains secteurs d'activité (hôteliers) et sur certains ménages évincés des zones où l'offre de location longue durée est désormais réduite. Ils engendrent enfin diverses externalités négatives telles que les nuisances sonores, une perte d'authenticité des quartiers et accompagnent une « gentrification » des centres mettant en péril la cohésion sociale des villes. Ce projet a pour ambition d'étudier à la fois la croissance de ce type de location (augmentation de 254 % des nuits réservées en Nouvelle-Aquitaine entre 2016 et 2019, représentant une hausse des revenus de 340 % souvent concentrée sur des logeurs multi-hôtes) mais aussi de documenter le choc de la crise sanitaire sur l'activité touristique (le projet s'étend jusqu'en 2024). Enfin, cette recherche étudiera les effets des différentes politiques urbaines visant à réguler ce type de location déjà mises en place à Bordeaux ou à l'étude dans d'autres villes de la Nouvelle-Aquitaine.

Ce projet est financé par la région Nouvelle-Aquitaine et par l'Agglomération de La Rochelle, il bénéficie du soutien technique et informationnel de l'AUDAP. ■



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 recueils et premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OLL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée 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 ainsi que l'uniformité du traitement pour l'ensemble des OLL.

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 m² 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 €/m², cela signifie que 5 logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m² et que les 5 autres ont un loyer moins cher.

Dans cet exemple, le loyer moyen pourrait très bien être de 12 €/m², si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m² si certains loyers sont moins élevés.

La modification du loyer d'un seul logement impacterait 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

MACS

Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

CD 64

Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

ADIL 64 et 40

Agence Départementale d'Information sur le Logement

CAF 64 et 40

Caisses d'Allocations Familiales

LES AGENCES PARTENAIRES DE L'OLL POUR LA COLLECTE 2019

- A et B Immobilier - L'Adresse - Saint-Jean-de-Luz
- AB location - Biarritz
- Agence Amikuze - Saint Palais
- Agence Benquet - Biarritz
- Agence Clé du logis-ORPI - Bayonne
- Agence Clémenceau-ORPI - Biarritz
- Agence des 5 cantons-ORPI - Anglet
- Agence du Centre-ORPI - Anglet
- Agence du Parc - Anglet
- Agence Nive Adour-Century 21 - Bayonne
- Anglet Gestion Immobilière - Anglet
- Ava Immobilier - Mauléon
- Caisse des Dépôts Habitat
- Concorde Immobilier - Biarritz
- Carmen Immobilier - Urrugne
- Curutchet Immobilier - Saint Palais
- Square Habitat Pays Basque - Biarritz
- Erlea Immobilier - St-Jean-Pied-de-Port
- Foncia Bolling le Bâtiment - Bayonne
- Hardoy Immobilier - Ciboure
- Immo Conseils -Saint-Pée sur Nivelle
- Manoir de France - Bayonne
- Pitoun Gestion - Bayonne
- SOLIHA Landes - Dax
- Square Habitat Pays Basque

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



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