



Observatoire

des loyers privés 2010

L'habitat dans le département des Pyrénées-Atlantiques est depuis plusieurs années au coeur des préoccupations en raison des difficultés grandissantes que rencontre la population pour se loger dans de bonnes conditions.

Les caractéristiques du parc locatif public et de ses occupants sont relativement bien connues, du fait de sa gestion par les bailleurs sociaux. Mais pour le parc locatif privé, peu d'informations sont disponibles. Ce segment représente pourtant 26 % du parc de résidences principales et la moitié des occupants est bénéficiaire d'aides au logement.

Cerner les spécificités de ce parc est donc un enjeu majeur pour les collectivités comme pour les acteurs du marché locatif privé.

L'observatoire des loyers privés a été créé en 1999 dans le cadre du programme partenarial de l'AUDAP à la demande de l'Etat. Il permet d'alimenter l'enquête annuelle sur l'évolution des loyers, menée chaque année par le Ministère du logement. Dans le cadre du dispositif d'aides à la pierre, il permet aussi aux différents délégataires de moduler leurs plafonds.

En 2010, le loyer moyen hors charges s'élevait à 683 € dans le département des Pyrénées-Atlantiques (tous biens confondus), un chiffre en hausse par rapport à 2009.

Dans le même temps le loyer moyen rapporté à la surface est en baisse (9,98 € / m² en 2009 contre 9,45 € / m² cette année).

Les logements loués en 2010 ont une superficie plus grande qu'en 2009, à l'exception des T4.

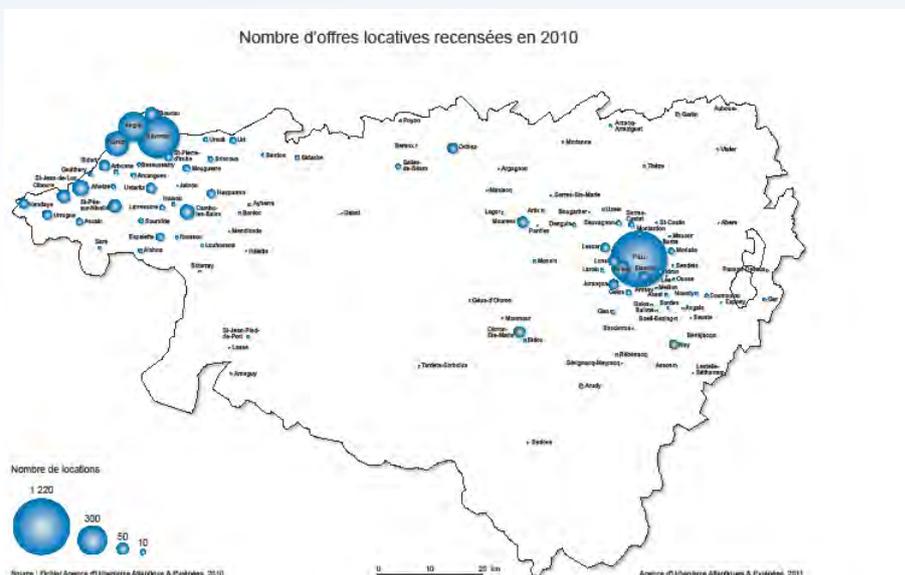
Le nombre d'offres de location dans l'agglomération Côte Basque Adour a particulièrement augmenté cette année (+69%) et a comblé son retard par rapport à l'agglomération paloise.

Les offres de location

dans le département

Les annonces d'offres de location en hausse de 23% dans le département en 2010

Les offres de location recensées en 2010 (3669 annonces) sont en très forte hausse par rapport à 2009 (+23%). Elles sont traditionnellement très concentrées dans les deux agglomérations du département (75% des annonces totales) : on comptabilise pour la Communauté d'agglomération Pau Pyrénées 1 485 offres, dont 1 221 offres pour la seule ville de Pau. Sur le littoral, on recense dans l'agglomération Côte Basque Adour 1 296 annonces avec également une répartition assez inégale entre les communes (Bayonne compte 669 annonces, Anglet 319, Biarritz 211, Bidart 41 et Boucau 56).



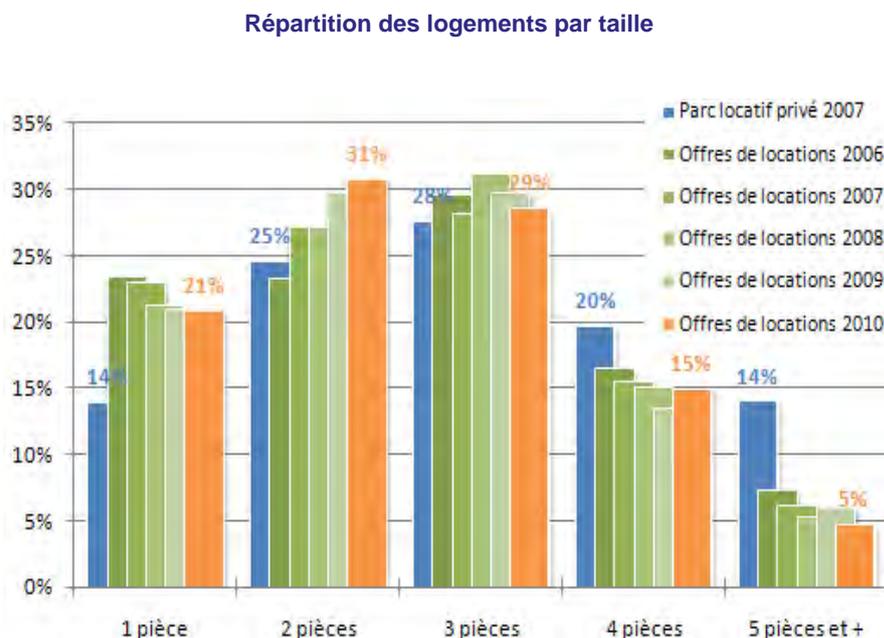
Par rapport à 2009, le poids dans le volume global des annonces de l'Agglomération Côte Basque Adour a fortement crû passant de 25,7% à 35% (pour rappel l'agglomération est passée de 3 à 5 communes) alors que dans le même temps le poids de la Communauté d'agglomération de Pau Pyrénées a baissé de 44% à 40%.

Les offres par types de logement sont stables en 2010 par rapport à 2009

21% des annonces recensées concernent des petits logements (studio et T1) alors qu'ils ne représentent que 14% du parc privé locatif total en 2007 (INSEE).

A l'inverse, les T4 et les T5 et plus, qui correspondent à 34% du parc privé locatif privé total, ne concernent que 20% des annonces.

Avec 60% des annonces recensées, les T2 et les T3, qui équivalent à 52% du parc privé locatif total, restent stables par rapport à 2009.



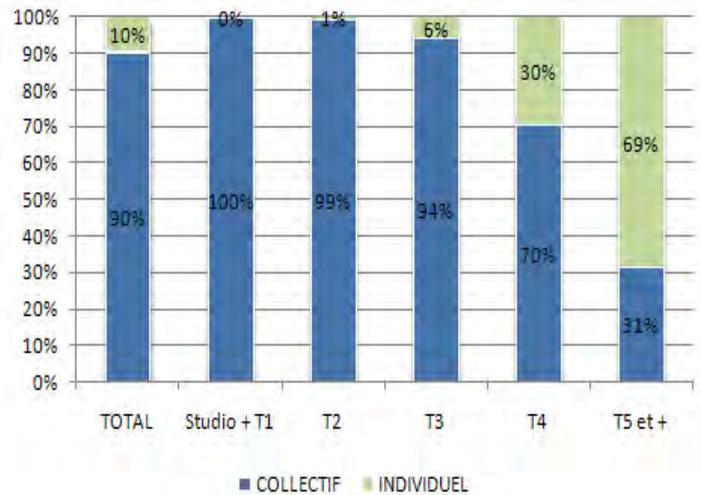
La méthode actuelle d'observation des loyers ne permet pas d'appréhender les phénomènes qui pourraient expliquer le volume ou bien encore la répartition des annonces entre les différents types de logements. Cependant, il est a priori légitime de penser que la taille du logement influe sur sa rotation : plus un logement est grand plus les ménages ont tendance à y résider durablement et inversement.

9 annonces sur 10 concernent des logements collectifs

Les appartements représentent 9 annonces sur 10 (constat identique à celui de 2009). Il n'y a pas d'évolution significative selon le type de logements entre 2009 et 2010, si ce n'est l'augmentation des T3 en individuel (+ 2 points).

Les observations des annonces sont conformes à ce qui pouvait être attendu : plus le logement est grand, plus il est de type individuel et inversement un logement de petite taille est essentiellement de type collectif.

Répartition des logements par taille et type



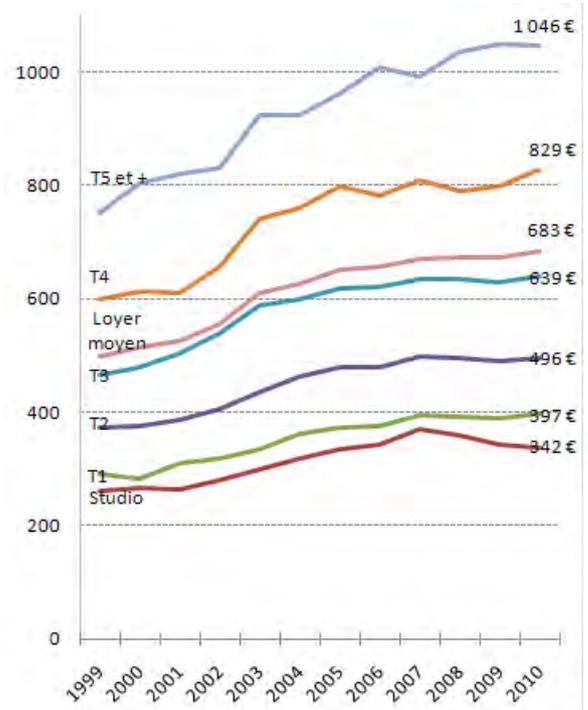
Un loyer moyen hors charges en hausse de 1,5% en 2010 à 683 €

En 2010, le loyer moyen est à 683 euros hors charges soit une augmentation de 1,50% par rapport à l'année précédente. Les prix continuent de baisser pour les studios et repartent à la hausse pour les T1, T2 et T3. Les T5 et plus voient leur prix légèrement baisser sur 2010.

Evolution des loyers moyens selon la taille des logements

	1999	2009	2010	Evolution 1999-2010	Evolution 2009-2010
Studio	261	342	337	9,04%	-1,39%
T1	290	389	397	36,73%	2,03%
T2	374	490	496	32,72%	1,26%
T3	466	630	639	37,00%	1,38%
T4	600	797	829	38,05%	4,00%
T5 et +	751	1 048	1046	39,32%	-0,22%
Total	499	673	683	36,85%	1,50%

Evolution des loyers selon la taille des logements



Le loyer moyen total ne s'obtient pas en effectuant la moyenne des loyers moyens par taille. Une pondération est appliquée, basée sur la structure du parc en 1999. Cette pondération permet de comparer les différentes années ainsi que les différentes échelles géographiques, en s'affranchissant de structures de parc locatif différentes. Par ailleurs, ne sont analysés que les loyers de location.

En l'état actuel, l'observatoire des loyers privés ne peut donner d'informations sur le locatif «stock», ni le locatif «neuf».

Un loyer moyen au m² en baisse

En 2010, le prix moyen au m² baisse significativement sur le département par rapport à 2009 (-3,6%). La baisse du prix est particulièrement marquée pour les studios, les T1 et les T3 ; elle est moindre pour les T2.

Les T4 et T5 et plus semblent épargnés par cette baisse des prix puisqu'ils voient leur loyer au m² stagner.

Des logements plus grands

Evolution de la surface moyenne en m²

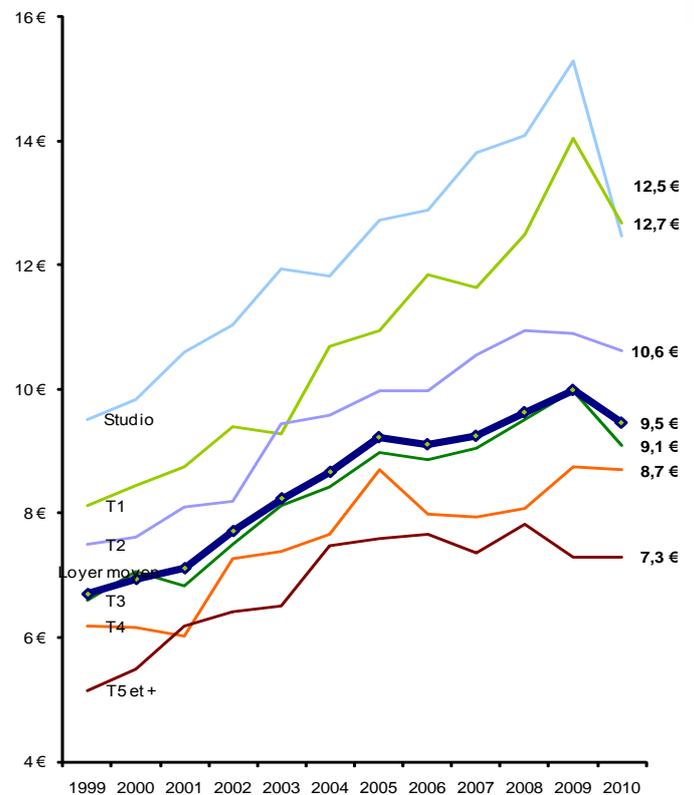
	2008	2009	2010
1 pièce	29,9	27,6	29,6
2 pièces	47,5	46,2	49,0
3 pièces	70,7	66,6	69,5
4 pièces	101,2	97,4	95,8
5 pièces et +	130,0	139,1	158,3
Total	77,1	75,9	80,2

En 2010, les logements proposés à la location étaient plus grands de 4,3 m² par rapport à l'année précédente. Cette hausse générale concerne l'ensemble des logements à l'exception des T4.

2010	2010	Evolution 2009-2010	Nb obs 2010
Loyer moyen (HC)	683 €	1,5%	1 327
Surface moyenne	76,7	1,1%	1 318
Prix moyen au m ²	9,45 € / m ²	-3,6%	642

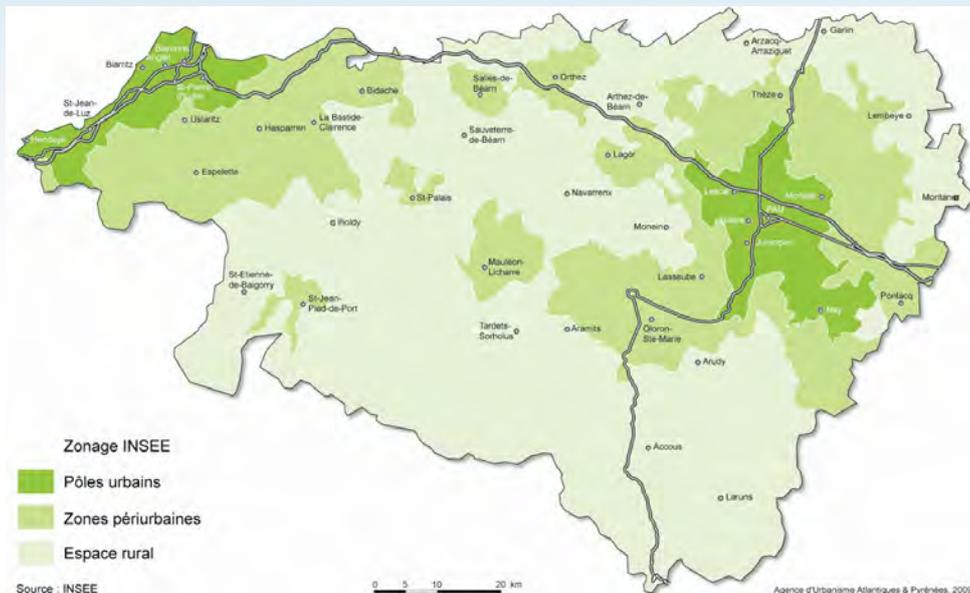
RAPPEL 2009	2009	Evolution 2008-2009	Nb obs 2009
Loyer moyen (HC)	673 €	0 %	1 574
Surface moyenne	75,9 m ²	-1,5 %	2 024
Prix moyen au m ²	9,98 € / m ²	+ 3,7 %	899

Evolution du loyer moyen au m² selon la taille du logement



Ces indicateurs ont été calculés à partir de nombres d'observations différents. En effet, la surface du bien à louer n'est pas toujours renseignée. Cela explique que le prix moyen au m² indiqué dans le tableau ci-contre ne correspond pas exactement au loyer moyen divisé par la surface moyenne. Trois fichiers sont utilisés : un fichier contenant les annonces mentionnant le loyer HC, un fichier ne retenant que les annonces affichant la surface et enfin un fichier regroupant les annonces qui renseignent à la fois le loyer HC et la surface du bien. D'une année sur l'autre l'observatoire suit donc des logements différents.

Les spécificités du territoire



Une offre de petits logements plus importante dans le Béarn

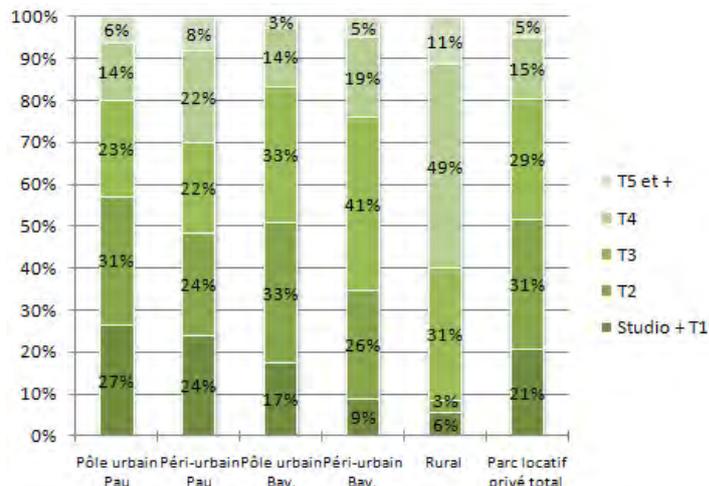
Par rapport aux années précédentes, le déséquilibre d'offres entre les deux principaux pôles urbains des Pyrénées-Atlantiques tend à se résorber : en 2010, le pôle urbain de Bayonne rassemblait 35 % des offres (25% en 2009) et le pôle urbain de Pau 40% (44% en 2009).

En revanche, le type de logements proposés varie fortement d'un pôle à l'autre : le pôle urbain de Pau propose 58 % de petits logements (studios, T1 et T2) alors que le pôle urbain de Bayonne n'en propose que 50 %. L'explication réside sans doute dans la population étudiante plus importante à Pau que sur la Côte basque (respectivement 8 000 contre 2 500).

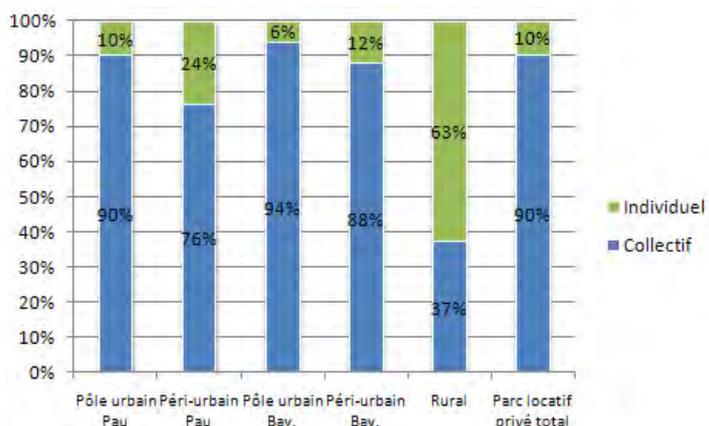
Par rapport à 2009, les faits marquants dans la taille des logements selon les zones est d'une part l'accroissement significatif des petits logements (studios + T1) en zone périurbaine de Pau (+10 points) et d'autre part la hausse très importante en milieu rural des T4 (+ 21 points).

La typologie des logements (individuels ou collectifs) à la location a peu évolué, exception faite en milieu rural où les logements individuels ont fortement progressé (+ 28 points).

Taille des logements en 2010
selon les secteurs géographiques



Type de logements en 2010
selon les secteurs géographiques



Des écarts des prix moyens au m² significatifs entre les deux pôles urbains

L'écart de prix au m², déjà important, entre le pôle urbain de Bayonne et celui de Pau (respectivement 11,0 €/m² et 8,5 €/m²) se creuse en 2010 puisque les prix ont baissé plus rapidement pour le pôle urbain de Pau (-8%) que pour celui de Bayonne (-3%).

2010	Pôle urbain palois	Périurbain palois	Pôle urbain bayonnais	Périurbain bayonnais	Espace rural
Loyer moyen (HC)	626 €	550 €	791 €	665 €	559 €
Surface moyenne	83 m ²	86 m ²	78 m ²	76 m ²	80 m ²
Prix moyen au m ²	8,5 €/m ²	7,2 €/m ²	11,0 €/m ²	9,0 €/m ²	6,6 €/m ²

Le loyer moyen pour le PU de Bayonne et pour le PU de Pau s'élève respectivement à 791 € HC et 626 € HC.

Par ailleurs, la différence de loyer moyen est plus importante entre le pôle urbain et le périurbain côté basque que côté béarnais, cet élément pouvant générer de la périurbanisation. En effet, avec un écart de 126 €, et même s'il faut prendre en compte les frais liés aux déplacements domicile-travail et domicile-étude, certains ménages peuvent être tentés de louer leur logement dans le périurbain.

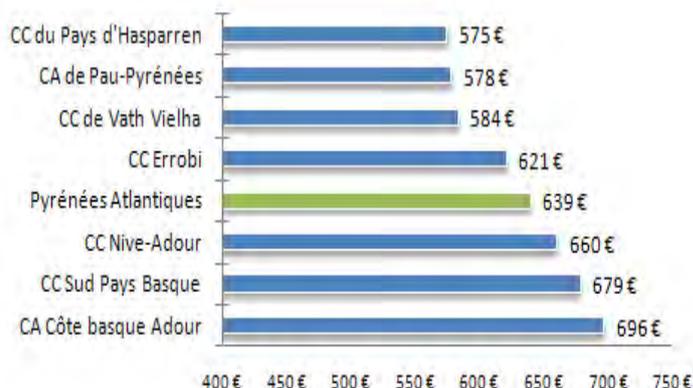
Ces indicateurs ont été calculés à partir de nombres d'observations différents. En effet, la surface du bien à louer n'est pas toujours renseignée. Cela explique que le prix moyen au m² indiqué dans le tableau ci-contre ne correspond pas exactement au loyer moyen divisé par la surface moyenne. Trois fichiers sont utilisés : un fichier contenant les annonces mentionnant le loyer HC, un fichier ne retenant que les annonces affichant la surface et enfin un fichier regroupant les annonces qui renseignent à la fois le loyer HC et la surface du bien.

Des T3 20 % plus onéreux dans l'agglomération bayonnaise par rapport à l'agglomération paloise

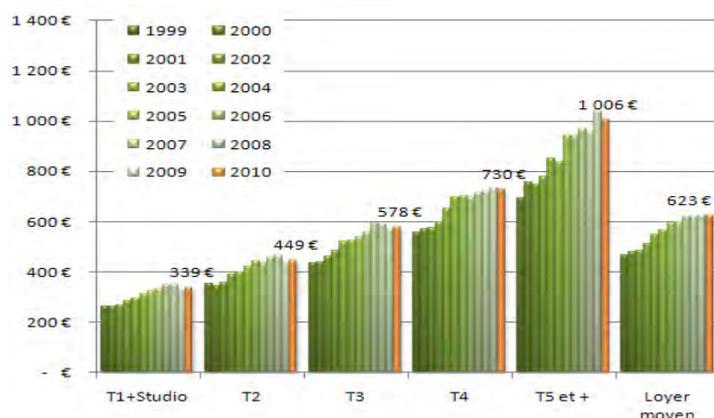
Ces mêmes disparités spatiales sont également observées à l'échelle des EPCI. Les loyers des EPCI sur la Côte basque sont supérieurs à la moyenne départementale qui est de 639 € hors charges pour un T3 en 2010 (629 € HC en 2009).

L'agglomération de Pau-Pyrénées a des loyers 21% moins chers pour les T3 et jusqu'à 31% moins chers pour les T5 et plus par rapport à l'Agglomération Côte Basque Adour.

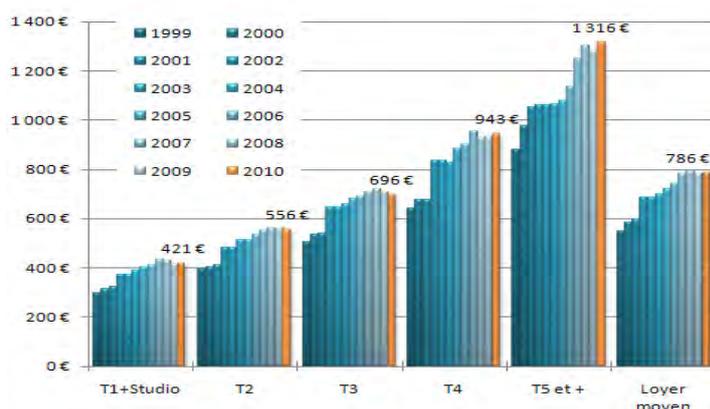
Niveau de loyer des T3 par EPCI (supérieur à 5 offres)



Evolution des loyers dans la Communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées



Evolution des loyers dans la Communauté d'agglomération Côte basque Adour



● ANAH : la suppression du droit au zonage

« POURQUOI AVOIR SUPPRIMÉ LA REFERENCE AU ZONAGE ? »

Cette décision répond d'abord à un réel besoin d'amélioration de la lisibilité des aides octroyées par l'Anah. Mais la suppression du zonage national permettra avant tout de proposer un socle de base plus simple aux acteurs locaux, plus facilement adaptable aux réalités du terrain, en particulier aux niveaux de tension du marché local. Le nouveau régime a été calibré en vue du maintien d'un bon niveau d'incitation. De ce fait, il sera plutôt favorable aux secteurs peu tendus en cas de gros travaux. Cela amène sans doute les acteurs locaux à réguler les aides octroyées dans le cadre de leur programme d'action, en n'appliquant pas systématiquement les taux maximum ».

Source : les cahiers de l'ANAH, n° 132, octobre 2010

L'ANAH, par la mise en place de ces nouvelles orientations, affiche la volonté de produire un certain rééquilibrage des aides vers les zones rurales (plus de la moitié des ménages visés par le programme de lutte contre la précarité énergétique vit sur ces territoires).

En effet, le nouveau régime devrait avoir pour effet, dans les zones urbaines, de recentrer l'activité sur les secteurs présentant des problématiques de dégradation de l'habitat, principalement dans le cadre d'opérations programmées. Dans les zones peu tendues, le développement d'une offre locative sociale dans le parc privé serait alors complémentaire à l'offre social publique, dont les crédits sont recentrés vers les zones les plus tendues.

● Note méthodologique

Depuis 1999, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées recense une grande part des offres locatives diffusées :

- entre 1999 et 2008 dans des «gratuits» des Pyrénées Atlantiques : «Petit Basque», «Hebdo Basque» et «Petit Palois».
- depuis 2009 dans des sites de parutions d'offres («FNAIM», «SeLoger», «Sud-Ouest», «Orpi», etc.)

Chaque année les offres sont analysées dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de façon à suivre l'évolution de ce segment du marché immobilier.

Les prix présentés dans cette note sont des prix moyens hors charges.

De façon à établir des comparaisons temporelles et géographiques, les prix moyens des loyers ont été calculés sur la base de la typologie du parc locatif privé observé dans les Pyrénées-Atlantiques en 1999 (recensement de la population). En d'autres termes il s'agit d'indices de prix toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire :

- si la typologie du parc locatif privé ne se modifiait pas au cours du temps
- si elle était uniforme pour l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques

Les prix présentés dans cette note peuvent donc être différents de ceux mentionnés par d'autres sources (FNAIM, observatoire CLAMEUR « Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux ») puisque les modes de collecte de l'information et les méthodes de calcul ne sont pas identiques.

Par ailleurs, seules les données concernant les flux sont recensées ; dès lors il n'y a pas d'éléments sur le niveau de loyer des logements en stock ni des logements locatifs neuf.

Plus généralement, il convient d'être extrêmement prudent dans la comparaison de données provenant de sources différentes.

Liste des variables saisies :

SEM	Semaine de parution
PP/PB/PV	Nom du journal / site Internet
A_P	Type d'annonceur (agence / particulier)
CODE	Code INSEE de la commune
COMMUNE	Nom de la commune
TYPE	Individuel / collectif
TAILLE	Nombre de pièces
QUARTIER	Quartier du logement
SUPERFICIE	Superficie du logement
LOYER_HC	Montant du loyer hors charges
CHARGES	Montant des charges
LOYER_CC	Montant du loyer charges comprises
COMMENTAIRE	Commentaires éventuels



Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées
 Petite Caserne - 2 allée des Platanes
 BP 628 - Bayonne cedex
 Tél 05 59 46 50 10 - Fax 05 59 46 50 30
 4 Rue Henri IV - 64000 Pau
 Tél 05 33 64 00 30
 contact@audap.org - www.audap.org