

Observatoire local des loyers privés

Bayonne Pays basque
Sud landes

Les chiffres-clés 2021



Observatoire local des loyers privés

Bayonne Pays basque
Sud landes

Les chiffres-clés 2021

Résumé

Suite à l'agrément ministériel obtenu en mars 2021, l'Oll Pays Basque Sud Landes a conforté et étendu son périmètre d'observation de 84 à 103 communes. Le territoire observé couvre désormais l'intégralité de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud en plus de celle du Seignanx et une grande partie de la Communauté d'Agglomération Pays basque. Ce périmètre permet désormais de mieux analyser les dynamiques en cours sur la conurbation littorale, d'Hendaye à Moliets-et-Maa.

L'Oll Bayonne - Pays Basque - Sud Landes fait partie depuis l'origine du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'ANIL (Agence Nationale d'Information sur le Logement) sous l'égide du ministère en charge du Logement. Il tient sa force de l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes allant des acteurs publics (État, département des Pyrénées-Atlantiques, Communauté d'Agglomération Pays basque, Communauté de communes du Seignanx et de Marenne Adour Côte-Sud) aux ADIL Pyrénées-Atlantiques et Landes, aux CAF Pyrénées-Atlantiques et Landes et aux professionnels et acteurs de l'immobilier.

Cette 8^{ème} publication porte sur les chiffres clés 2021, avec une analyse locale détaillée et des comparaisons nationales permises par la méthodologie commune du réseau des OLL. Elle propose également une lecture dynamique des loyers dans le temps, et un focus thématique qui porte cette année sur le ressenti des professionnels de l'immobilier quant à l'évolution du parc locatif privé.

Parmi les chiffres clés 2021, retenons que le loyer moyen sur le périmètre d'étude est de 665 € pour une surface moyenne de 67 m² (soit un loyer moyen de 10 €/m² et une médiane à 10,5 €/m²). Cependant, considérant la taille de l'espace observé, les valeurs de loyers diffèrent sensiblement selon les zones avec un écart de plus de 4 €/m² (de 2 à 5 €/m² selon le type de bien considéré) entre la zone la plus chère et la moins chère (zone 3 Littoral et zone 5 Bassin de vie B, cf carte p.8).



665 €

Loyer moyen sur le périmètre de l'Oll



67 m²

Surface moyenne sur le périmètre de l'Oll

Potentiel de mutualisation

Membre(s) pilote(s) :

État, Région, Département, CAPB, CC Seignanx, CC Macs

Méthode de travail :

#enquête #enquête téléphonique
#comitédepartage
#agenceimmobilière

Base de données : #indicateurs

Mode de représentation :

#boiteàmoustache #carte

Thématique : #habitat

#logement #loyerprivé

Partenariat : Oui

Sommaire

ÉDITO	7
PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION ET ZONAGES	8
REMONTER L'HISTOIRE DU PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION	10
LE PARC LOCATIF PRIVÉ	12
QUEL POSITIONNEMENT DE L'OLL DE BAYONNE PAYS BASQUE SUD LANDES AVEC D'AUTRES TERRITOIRES ?	16
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ	18
LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT	20
TENDANCES D'ÉVOLUTION DES LOYERS 2020 VS 2021	26
FOCUS : LE RESENTI DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SUR L'ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVÉ	30
MÉTHODOLOGIE : COMPRENDRE L'OBSERVATION LOCALE DES LOYERS	34

Crédits

Crédits Photos : Audap, sauf mention, couverture : Biarritz - unsplash.com, Pauline Bernard

Crédits Pictogrammes :
AUDAP

Rédaction & réalisation graphique :
Cécile Velasco, Emmanuelle Rabant,
Maité Etcharren, Ludovic Réau,
Marc Laclau

Impression :
AUDAP - Septembre 2022



→ Habitat collectif, Tarnos (zone 4, Bassin de vie A) - @balloïde-photo

Edito

La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu majeur, 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.

Depuis 2013, notre territoire s'inscrit dans le réseau national des Observatoires Locaux des Loyers (OLL). Au début au titre de territoire "expérimental" nous sommes, depuis le 15 mars 2021, agréé officiellement par l'État. Cet agrément nous fait passer un nouveau cap collectif avec notamment la création du Conseil Consultatif de l'Observatoire Local des Loyers présidé par Pierrette ECHEVERRIA. Véritable instance partenariale, ce Conseil permet de renforcer le lien entre acteurs publics et professionnels de l'immobilier.

L'année 2021 est également marquée par une évolution du périmètre d'observation. Auparavant constitué de 5 zones et 84 communes, il passe à 6 zones et 103 communes. L'ensemble de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud est à présent observé afin de proposer une lecture cohérente des loyers et mieux englober les logiques de marché de la conurbation littorale du Sud-Aquitain.

Notons enfin que grâce à une mobilisation très importante de l'ensemble des acteurs publics et privés parties prenantes de l'OLL - l'État, le Département des Pyrénées-Atlantiques, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, les Communautés de communes du Seignanx et de Maremne Adour Côte-Sud ainsi que les ADIL et CAF des Pyrénées-Atlantiques et des Landes et sans oublier les agences immobilières - le nombre de références collectées, près de 9 000 en 2021, est d'année en année toujours plus élevé, renforçant la finesse de l'observation.

Les observations 2021 confirment un niveau de loyers élevés dans un contexte de contraction du parc locatif privé.

Je vous invite à prendre connaissance de cette publication, qui rend compte des grands enseignements de l'enquête 2021 de l'Observatoire Local des Loyers Bayonne - Pays basque - Sud landes.



© Communauté Pays basque - Carole photographie

Jean-René ETCHEGARAY

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

Créé en 2021 le
Conseil Consultatif
de l'Observatoire
Local des Loyers,
véritable instance
partenariale,
permet de renforcer
le lien entre
acteurs publics
et professionnels
de l'immobilier.

Périmètre d'observation et zonages



6
Zones

2
Départements

3
EPCI

103
Communes

→ Les 6 zones de l'Observatoire Local des Loyers : l'agglomération Zone A, l'agglomération Zone B, le littoral (basque), le bassin de vie A, le bassin de vie B et Marenne Adour Côte-Sud

Zonage OLL (Communes + IRIS pour les communes partagées entre plusieurs zones)

1

AGGLO ZONE A : Bayonne rive droite Nive/Adour (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard - Matras, Sainte-Croix - Grand basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne - Arrousets et Saint-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 - Hôtel de Ville, Forum Pontots, Saint-Leon - Marracq, Saint-Leon-Maignon, St-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme - La Négresse).

3

LITTORAL : Anglet (Chiberta, Cinq Cantons - Golf), Biarritz (Front de Mer, Halles-Hurlague, Rochefoucauld - Aguilera, Labordotte - La Colline, Rocailles - Lahouze, Mairie - Marne, Parc d'Hiver - Marion - Mouriscot, Petricot - Reptou, République - Beau Rivage, St-Charles - Golf, St-Martin - Cite des Fleurs), Bidart, Ciboure, Guethary, Hendaye, Saint-jean-de-luz, Urrugne (Béhobie-Socoa).

4

BASSIN DE VIE A : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Biriato, 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 : 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, 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.

6

MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Capbreton (Les Sables, Bouheben, La Plage), Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Màa, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Vincent-de-Tyrosse (Est, Ouest), Saubion, Saubrigues, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons (Est, Ouest), Tosse, Vieux-Boucau-les-Bains.



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.

Après deux élargissements territoriaux, le zonage actuel mérite d'être revu. La future révision de zonage 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.

Remonter l'histoire du périmètre d'observation

La loi ALUR a créé un dispositif pérenne d'observation des loyers privés dans les agglomérations connaissant une forte tension

La définition du périmètre d'observation des loyers privés répond à une double contrainte :

- **législative : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) définit les périmètres des territoires qui sont dotés d'un OLL.**
- **statistique : 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.**

A ces deux contraintes, s'ajoute celle de la cohérence territoriale du périmètre. Initialement focalisé sur la zone tendue, le dispositif d'observation a été élargi deux fois : en 2018 et 2021 pour mieux englober les logiques de marché. Les zones 1,2,3,4 sont quant à elles restées inchangées depuis 2014 pour asseoir le dispositif d'observation. Ce dispositif à 6 zones devrait évoluer dans les prochaines années pour mieux se caler sur la réalité du marché et regrouper les IRIS qui présentent des niveaux de loyer similaires (zonage en iso-loyers ou zonage statistique).

Un dispositif d'observation initié par la loi ALUR et conforté par la loi ÉLAN

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 ÉLAN (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 nouveau périmètre d'observation de 103 communes du Pays Basque et du sud Landes

Un découpage spécifique en 4 zones avait été conçu initialement pour permettre de disposer d'un volume suffisant de logements privés à la location grâce 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, depuis, deux élargissements territoriaux ont été réalisés :

- **Vers la 5^{ème} zone en 2018 :** comprenant 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.
- **Vers la 6^{ème} zone en 2021 :** pour couvrir l'intégralité de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, territoire à enjeu fortement connecté aux logiques de marché de la conurbation littorale.

● **2013**

Audap retenue comme site pilote
"Observatoire local des loyers"

● **2014**

Observatoire limité aux 27 communes de l'unité urbaine de Bayonne
+ 2 communes (4 zones "iris")

● **2018**

Extension de l'Observation à 84
Communes du Pays basque et
du sud des Landes (5 zones)

● **2021**

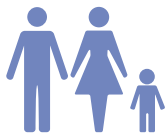
Agrément ministériel "Observatoire
local des loyers" (OLL) et nouvel élargissement territorial (6 zones)

Le parc locatif privé



50 530

le nombre
de logements privés
à la location
(dont 5 546 meublés)



28 %

la part
des ménages
qui vivent dans le
parc locatif privé



80 %

la part
des appartements dans
le parc locatif privé

Le parc locatif privé de la zone d'observation des loyers est constitué de plus de 50 000 logements (INSEE, RP 2018). Notons que 5 communes concentrent à elles-seules la moitié de ce parc : Bayonne, Anglet, Biarritz, Hendaye et Saint-Jean de Luz (38 % de la population de la zone observée). Ceci étant, la fonction locative n'est pas pour autant inexistante sur les autres communes. Ainsi, un certain nombre de communes considérées comme rurales affichent plus du tiers de leurs résidences principales dédiées au parc locatif privé à l'image de Saint-Palais ou Saint-Jean-Pied de Port.

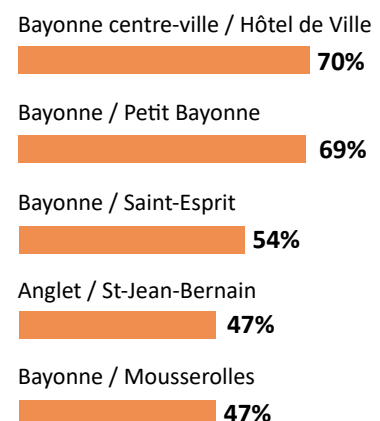
Le parc locatif privé de la zone observée par l'OLL Pays Basque Sud Landes est, selon les dernières données de l'INSEE, composé de plus de 50 000 logements dont 11 % de logements meublés.

La moitié de ces 50 000 logements se situe sur 5 communes qui sont par ailleurs les plus peuplées : Bayonne (11 200 logements), Anglet (6 500), Biarritz (4 500), Saint-Jean de Luz (2 000) et Hendaye (2 000).

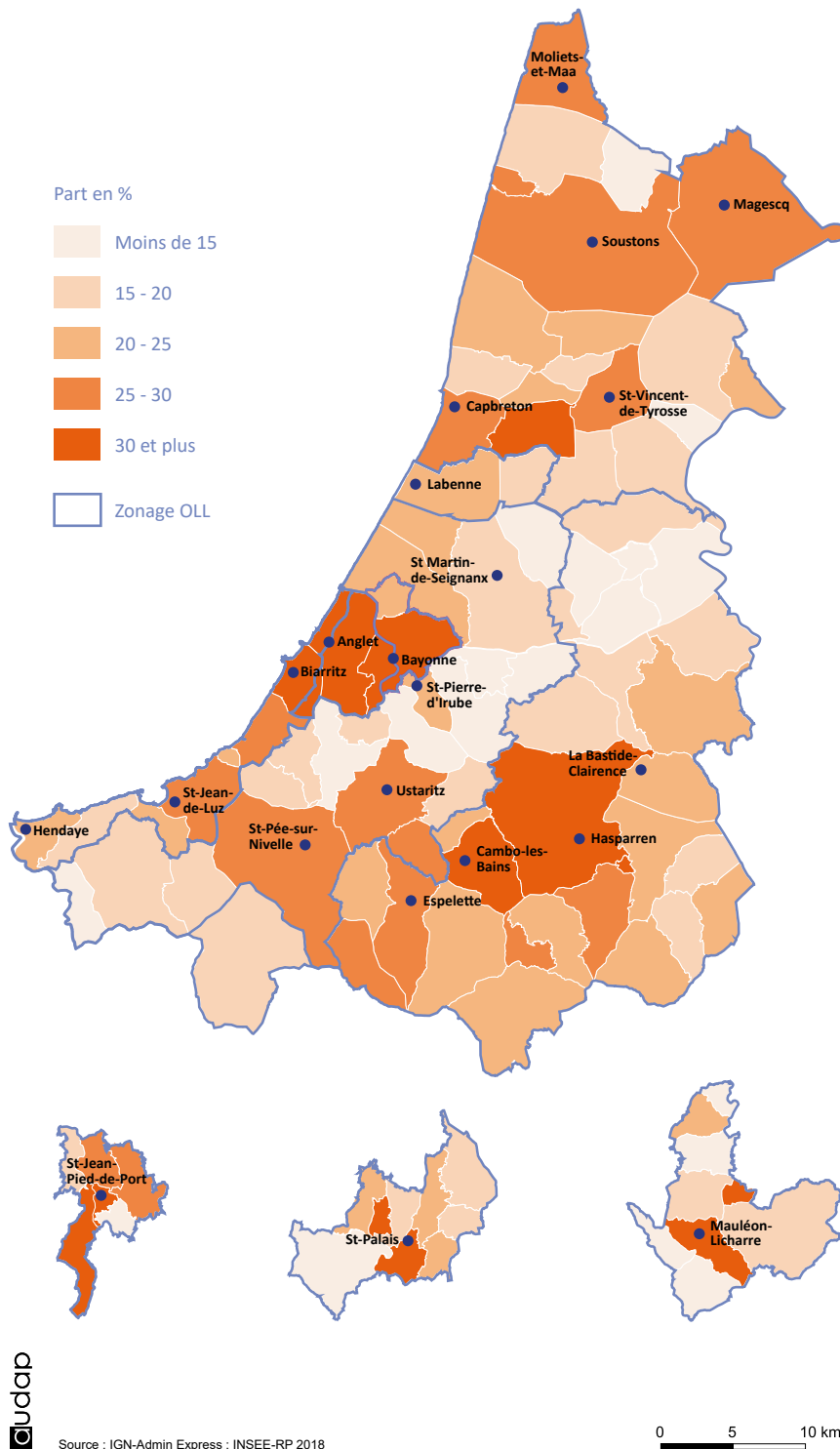
Ceci étant, au delà de ces communes, d'autres présentent une fonction locative notable, appréciable par le pourcentage de logements locatifs privés (exprimé sur les résidences principales). Parmi les communes présentant le plus fort taux de logements locatifs privés, 4 sont des communes rurales ou des polarités de l'intérieur du Pays Basque : Bonloc (46 %), Garris (45 %), Saint-Palais (44 %), et Saint-Jean-Pied de Port (39 %). Inversement, une quinzaine de communes périurbaines rétrolittorales affiche un taux de logements locatifs privés en deçà de 15 % témoignant d'une forte spécialisation du parc sur l'accession à la propriété.

Ces disparités entre communes se retrouvent également entre quartiers d'une même ville. Ainsi, au sein des 3 principales villes que sont Bayonne, Anglet et Biarritz le parc locatif privé peut être largement minoritaire (8 % sur le quartier des Hauts de Sainte Croix ou 16 % sur celui du Grand Basque à Bayonne) comme très fortement dominant sur les quartiers historiques centraux (70 % sur le Grand Bayonne, 69 % sur le Petit Bayonne, 54 % sur Saint-Esprit).

→ **Top 5 des IRIS ayant le plus fort taux de logements locatifs privés/ résidences principales**



Part des logements locatifs privés dans les résidences principales

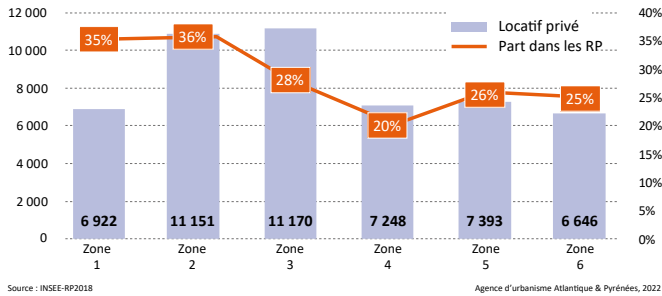




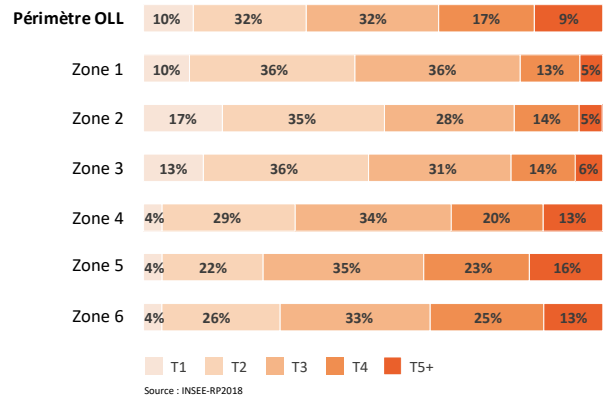
→ Bayonne (Zone 1 - Agglo zone A) - unplash.com, Caroline Zumbie

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales

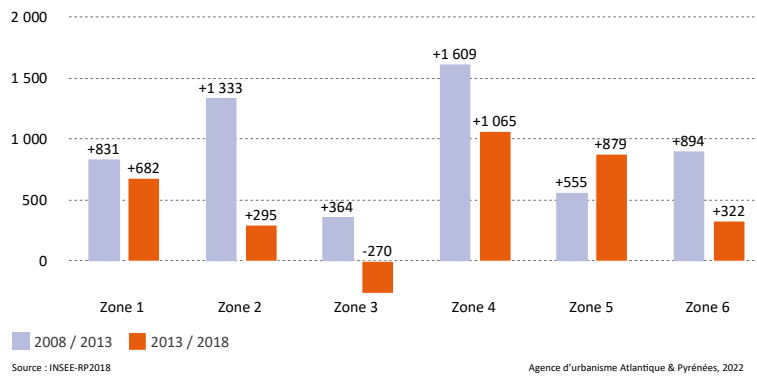
Volume et part du parc locatif privé par zone



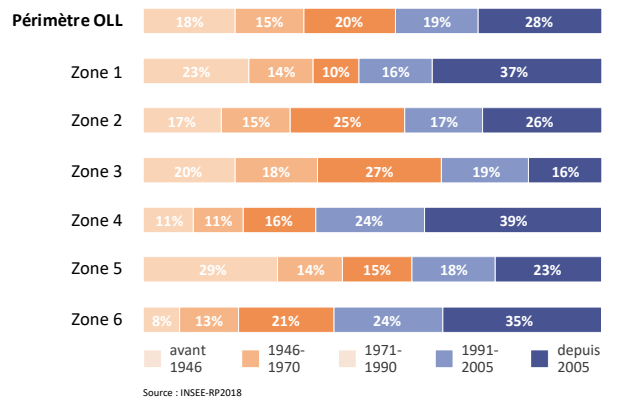
Répartition du nombre de pièces par zone



Évolution du parc sur 10 ans (2008-2018) par zone



Évolution quinquennale du parc depuis 2008 par zone



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 Pays Basque Sud Landes en 2020 ?

Lors de l'édition de la publication les résultats 2021 n'étaient pas disponibles sur tous les observatoires locaux, les analyses présentées ci-après sont réalisées à partir des résultats 2020.

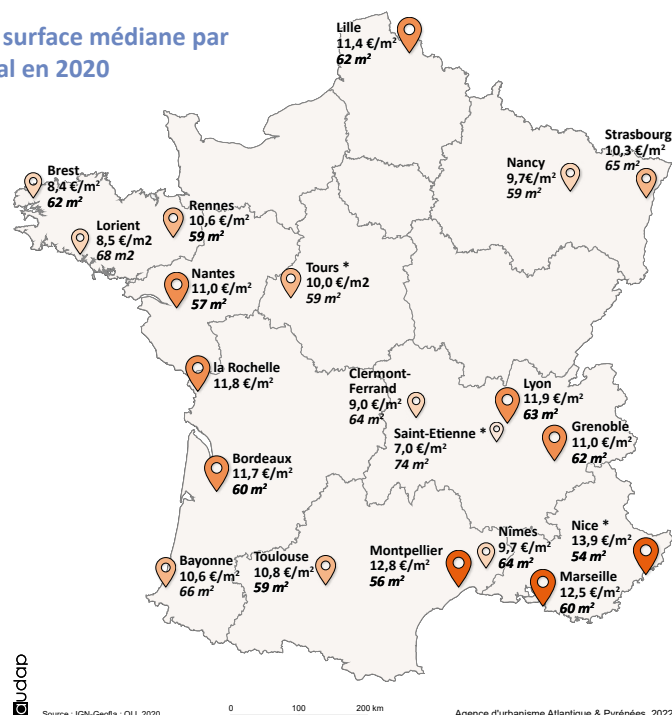
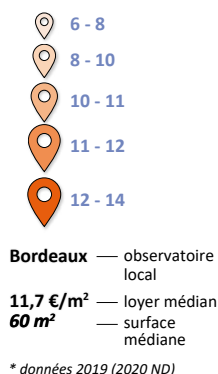
Territoire atypique, littoral et frontalier, la zone observée par l'OLL de Bayonne (84 communes en 2020) se positionne avec un niveau médian de loyer de 10,6 €/m², au même niveau que certaines grandes métropoles régionales.

Bien qu'enrichissantes les comparaisons entre territoires doivent être réalisées avec prudence et ce pour deux raisons :

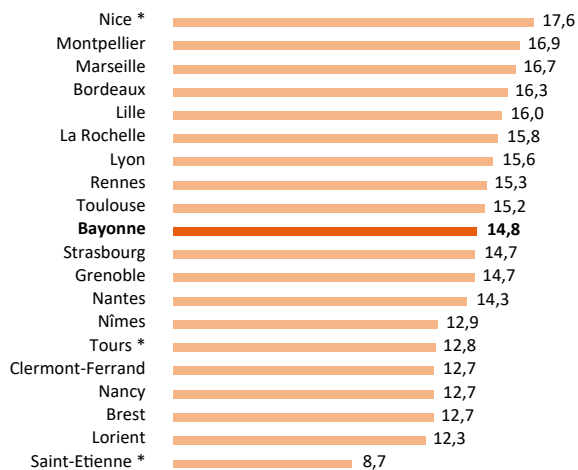
- Chaque observatoire définit sa zone d'observation. Plus celle-ci sera élargie, plus cela contribuera à faire baisser le niveau médian du loyer. Ainsi, l'élargissement territorial de 2018 a fait artificiellement "baisser" le loyer médian de 0,5 €/m².
- Par ailleurs, il faut tenir compte de la structure des parcs locatifs privés, nécessairement différente d'un territoire à un autre. Ainsi, plus le parc est orienté vers les petits logements, plus cela influence le niveau médian de loyer au m² à la hausse. Notons que l'Observatoire Pays Basque - Sud Landes, avec une médiane de 66 m², présente les logements parmi les plus grands derrière Lorient et Saint-Etienne, ce qui influe sur le loyer médian à la baisse.

Au delà, il est intéressant de suivre l'évolution du classement des agglomérations pour observer et mettre en perspectives les évolutions locales de marché.

Loyer médian et surface médiane par observatoire local en 2020



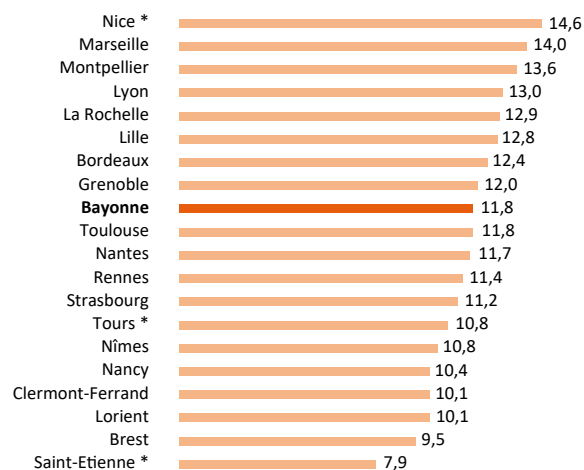
T1 Loyer médian en 2020 (€ m²)



* données 2019
(2020 ND)

Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

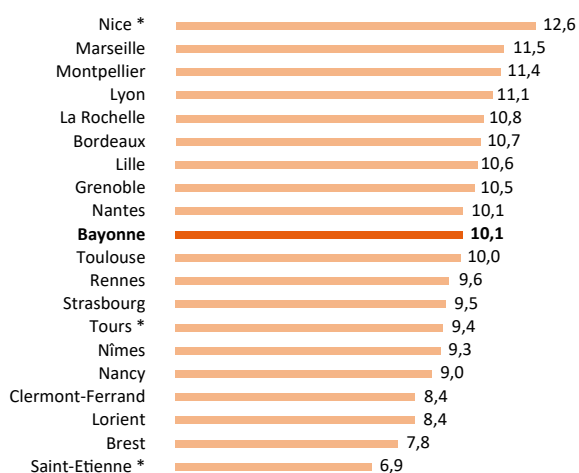
T2 Loyer médian en 2020 (€ m²)



* données 2019
(2020 ND)

Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

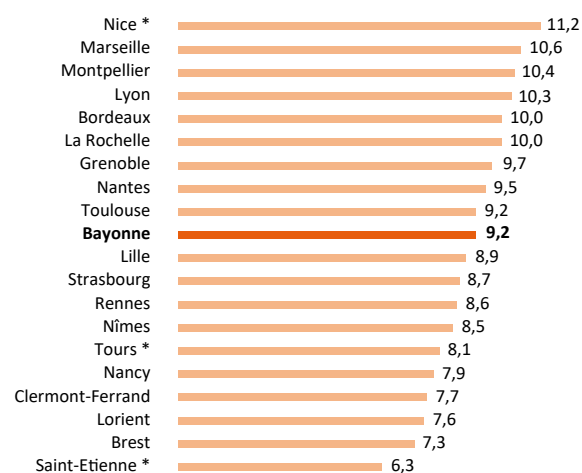
T3 Loyer médian en 2020 (€ m²)



* données 2019
(2020 ND)

Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

T4 et + Loyer médian en 2020 (€ m²)



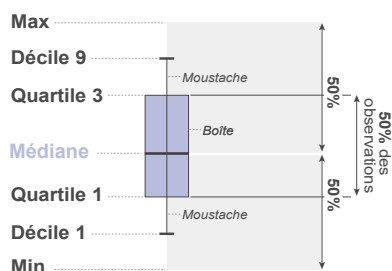
* données 2019
(2020 ND)

Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers

Les niveaux de loyers du parc locatif privé en 2021



Comprendre la dispersion des loyers



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

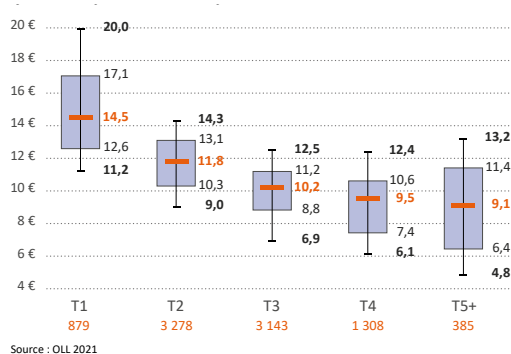
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1er et 3^{ème} quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts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

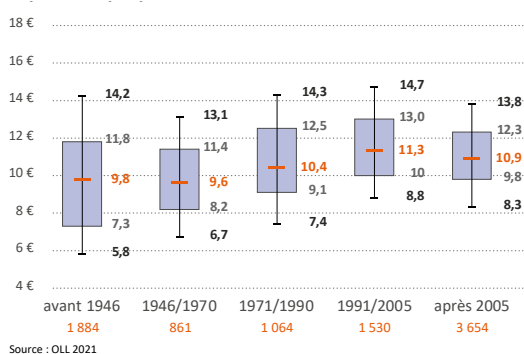
* En Orange : le nombre de logements enquêtés

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.

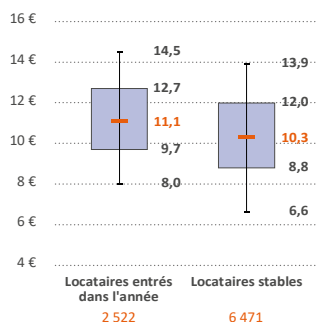
Loyer au m² en 2021 par nombre de pièces



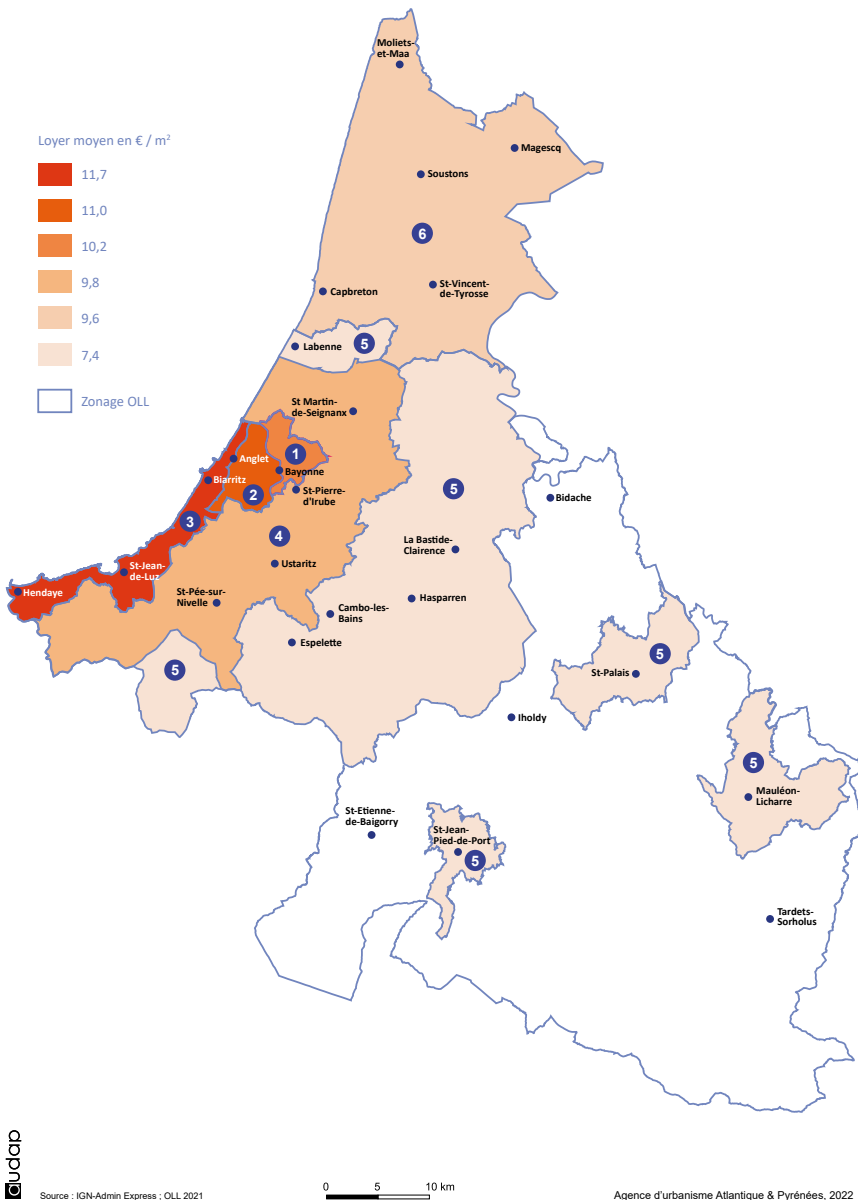
Loyer au m² en 2021 par période de construction



Loyer au m² en 2021 par ancienneté d'entrée dans le logement (mobiles moins d'un an / stables plus d'un an)



Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2021



ENSEMBLE OLL

Loyer moyen	665 €
Surface moyenne	67 m ²
Loyer moyen/m²	10,0 €/m²
Nb log. enquêtés	8 993

1

Loyer moyen	602 €
Surface moyenne	59 m ²
Loyer moyen/m²	10,2 €/m²
Nb log. enquêtés	1 658

2

Loyer moyen	661 €
Surface moyenne	60 m ²
Loyer moyen/m²	11,0 €/m²
Nb log. enquêtés	2 580

3

Loyer moyen	737 €
Surface moyenne	63 m ²
Loyer moyen/m²	11,7 €/m²
Nb log. enquêtés	1 867

4

Loyer moyen	712 €
Surface moyenne	73 m ²
Loyer moyen/m²	9,8 €/m²
Nb log. enquêtés	1 288

5

Loyer moyen	576 €
Surface moyenne	77 m ²
Loyer moyen/m²	7,4 €/m²
Nb log. enquêtés	1 049

6

Loyer moyen	673 €
Surface moyenne	70 m ²
Loyer moyen/m²	9,6 €/m²
Nb log. enquêtés	551

8 993

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



Note de lecture de la dispersion des loyers des T1 de la zone 1 :

Le 1^{er} quartile est de 12,3 € 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^{ème} quartile) des T1 est de 13,9 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 13,9 € et l'autre moitié a un loyer au m² inférieur à ce prix. Le 3^{ème} quartile est de 15,4 € au m², autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

Définitions

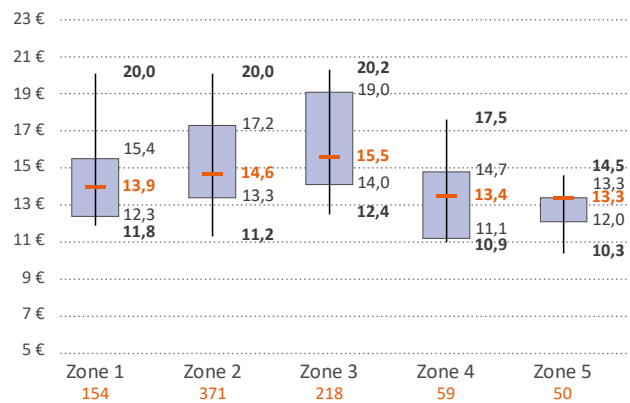
Q1 - 1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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.

Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²

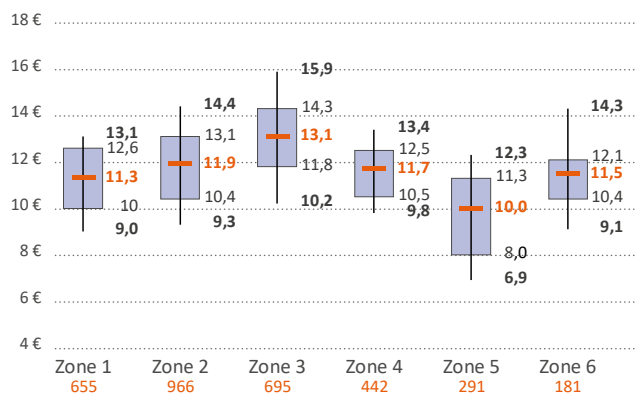


Source : OLL 2021

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	12,3	13,9	15,4	154
Zone ②	13,3	14,6	17,2	371
Zone ③	14,0	15,5	19	218
Zone ④	11,1	13,4	14,7	59
Zone ⑤	12	13,3	13,3	50
Zone ⑥	NC	NC	NC	20

* En Orange : le prix médian et le nombre de logements enquêtés

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²



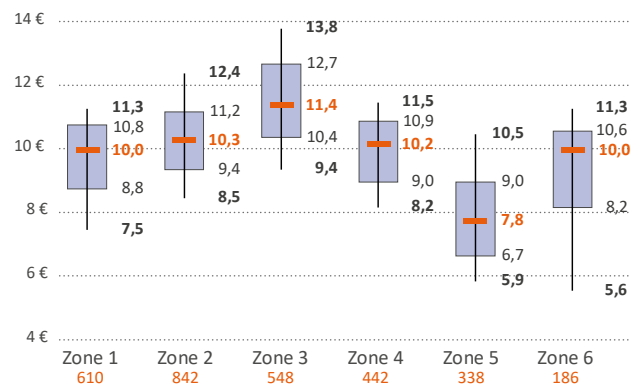
Source : OLL 2021

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	10	11,3	12,6	655
Zone ②	10,4	11,9	13,1	966
Zone ③	11,8	13,1	14,3	695
Zone ④	10,5	11,7	12,5	442
Zone ⑤	8	10	11,3	291
Zone ⑥	10,4	11,5	12,1	181

En zone 3, dénommée Littoral, le prix médian des T2 est de 13,1 €/m² en 2021. Il est de 10 €/m² en zone 5, à savoir bassin de vie B (Labenne, Cambo-les-bains, Saint-Palais etc.)

En zone 1, Agglo Zone A (Bayonne Rive droite, Boucau etc.), pour les T3 le 3^{ème} quartile est de 10,8 € au m², autrement dit 75% des appartements T3 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²

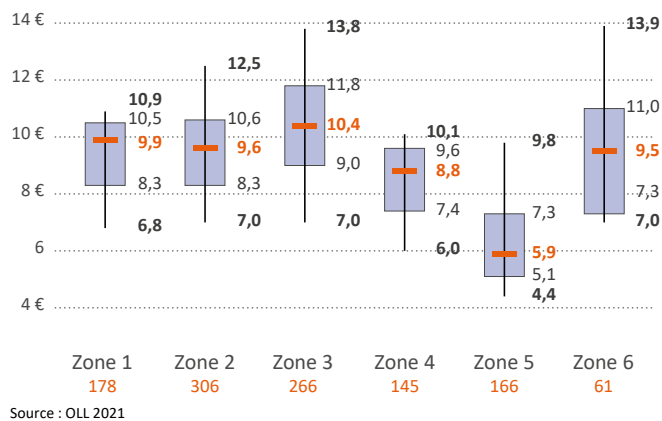


Source : OLL 2021

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	8,8	10	10,8	610
Zone ②	9,4	10,3	11,2	842
Zone ③	10,4	11,4	12,7	548
Zone ④	9	10,2	10,9	442
Zone ⑤	6,7	7,8	9	338
Zone ⑥	8,2	10	10,6	186

* En Orange : le prix médian et le nombre de logements enquêtés

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

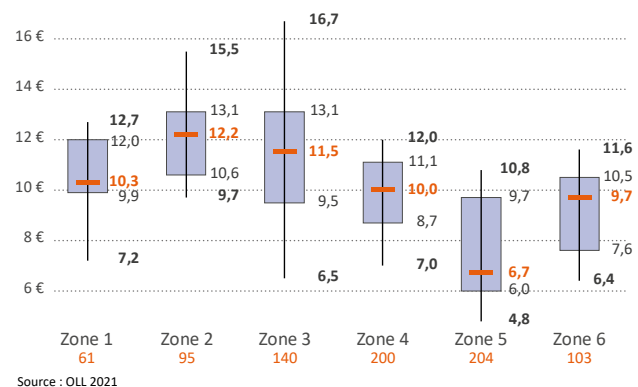


	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	8,3	9,9	10,5	178
Zone ②	8,3	9,6	10,6	306
Zone ③	9	10,4	11,8	266
Zone ④	7,4	8,8	9,6	145
Zone ⑤	5,1	5,9	7,3	166
Zone ⑥	7,3	9,5	11	61

En zone 2, Agglo Zone B, le prix médian des T4 et + est de 9,6 €/m² en 2021. Il est de 9,5 €/m² en zone 6, à savoir Marenne Adour Côte-Sud.

En zone 4, Bassin de vie B (Arbonne, Ondres, Ustaritz etc.), pour les maisons le 3^{ème} quartile est de 11,1 € au m², autrement dit 75% des maisons ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

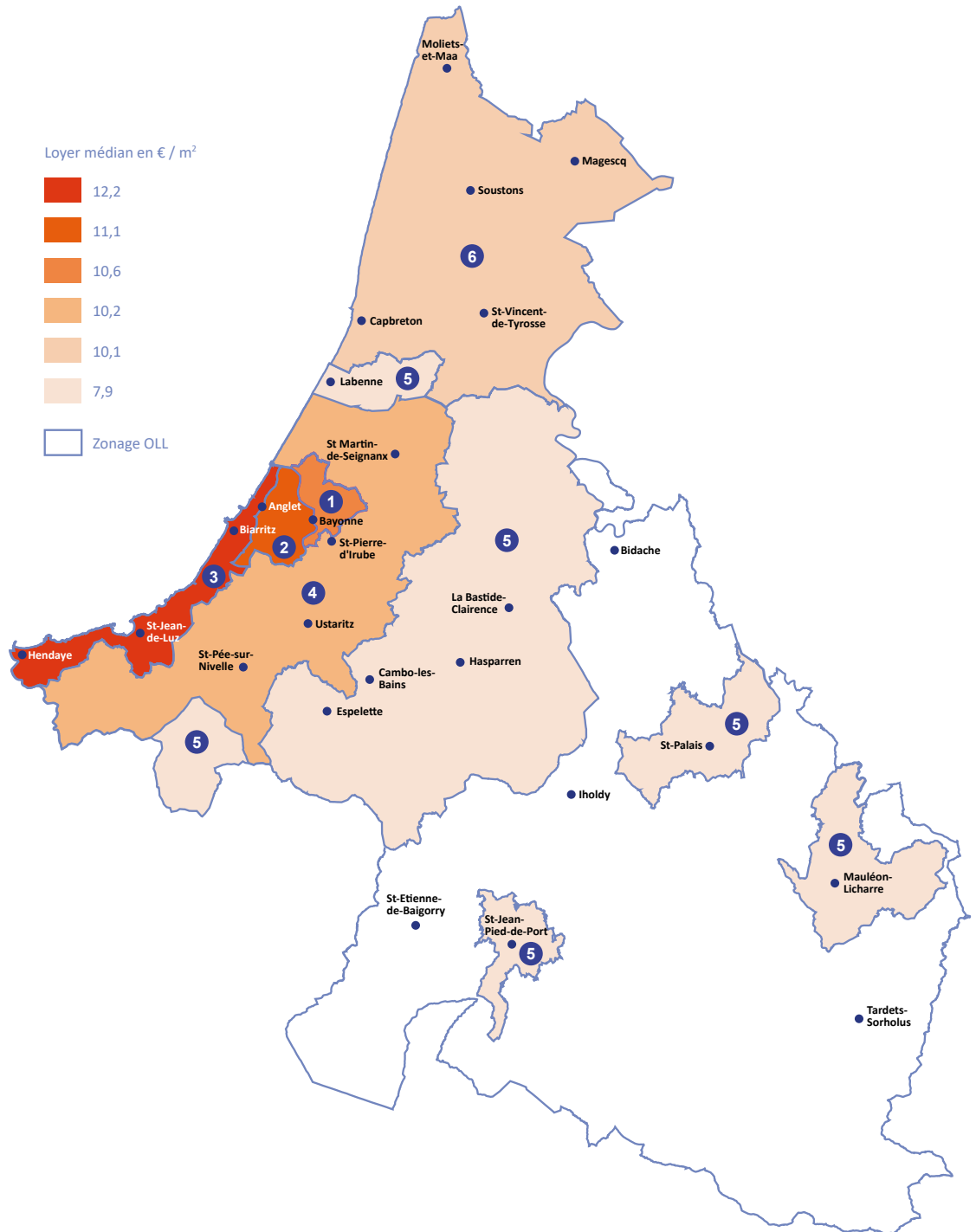
Dispersion des loyers des maison en €/m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	9,9	10,3	12	61
Zone 2	10,6	12,2	13,1	95
Zone 3	9,5	11,5	13,1	140
Zone 4	8,7	10	11,1	200
Zone 5	6	6,7	9,7	204
Zone 6	7,6	9,7	10,5	103

* En Orange : le prix médian et le nombre de logements enquêtés

Loyer médian en € au m² par zone



Tendances d'évolution des loyers 2020 vs 2021

Comme chaque année depuis 4 ans, les dynamiques d'évolution des loyers sont analysées dans la publication. La focale cette année est pointée sur les évolutions entre 2020 et 2021. Evidemment les précautions sont de mise avec un élargissement du périmètre d'observation (de 84 à 103 communes). Il va de soi que les analyses sont menées à périmètre comparable.

Du fait d'un IRL (Indice de Référence des Loyers) très faible en 2021, la tendance d'évolution s'inscrit plutôt en stabilité/légère hausse entre 2020 et 2021. Ceci étant, en lien avec le contexte économique inflationniste l'IRL grimpe très fortement depuis le milieu de l'année 2021 laissant augurer des hausses significatives dans le futur.



Tendance haussière à la remise en location :

Le graphique page 18 "Loyer au m² en 2021 par ancienneté d'entrée dans le logement" indique que si le prix médian est stable, on décèle une tendance à la hausse pour les loyers de remise en location : 11,1 € pour les nouveaux entrants contre 10,3 € pour les locataires stables.

A périmètre constant, le prix médian au m² des loyers est stable sur un an mais une tendance à la hausse pour les mises en location

Rappelons que l'analyse de l'évolution de ce prix au m² doit être interprétée avec prudence car c'est un indicateur sensible aux évolutions de la structure du parc (notamment le poids des petits et des grands logements). En 2021, le prix médian au m² des loyers est de 10,5 €/ m² à l'échelle des 103 communes (6 zones d'observation). Pour regarder les tendances d'évolution, il convient de raisonner à périmètre constant c'est-à-dire à l'ancien périmètre à 84 communes. A cette échelle, le prix médian au m² est le même en 2020 et 2021, soit 10,6 €/ m².

Est-ce à dire que les loyers n'augmentent pas ? Constitué de milliers de logements, le parc locatif privé présente une structure relativement inerte dans laquelle les évolutions ne sont pas toujours perceptibles, surtout sur un an. Rappelons que la réglementation impacte fortement les dynamiques d'évolution. En effet, contrairement aux prix de l'immobilier qui eux sont totalement libres, les prix des loyers sont contraints : ainsi, une fois le bail signé, un propriétaire ne peut augmenter le loyer pratiqué que si une clause de révision est inscrite dans le bail dans la limite d'une fois par an et en respectant le cadre de l'IRL. Dans les zones tendues (voir page 26), le loyer est également contraint de la même manière lors d'un changement de locataire. Rappelons que les logements neufs ou qui ont connu des rénovations conséquentes ou en première location ne sont pas soumis à ces contraintes.

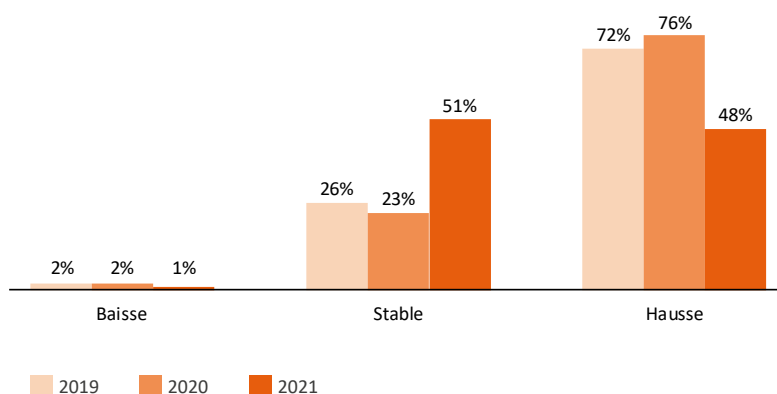
A l'échelle des zones, les tendances sur un an sont contrastées. Le prix médian au m² est en baisse sur la zone 4 (périurbain de la zone tendue), stable sur la zone 3 (littorale, la plus tendue), et en légère progression sur les zones 5, 2 et 1. Ceci étant, sur une année et à l'échelle d'une zone, ces indicateurs restent à regarder avec précaution.

Que révèle l'approche individualisée ?

L'approche logement par logement permet de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité des évolutions selon les différents contextes (type de logement, époque de construction, localisation, situation du bail) 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 dans le temps. Entre 2020 et 2021, 5 500 logements ont pu être suivis ce qui représente un échantillon conséquent pour pouvoir envisager des analyses pertinentes.

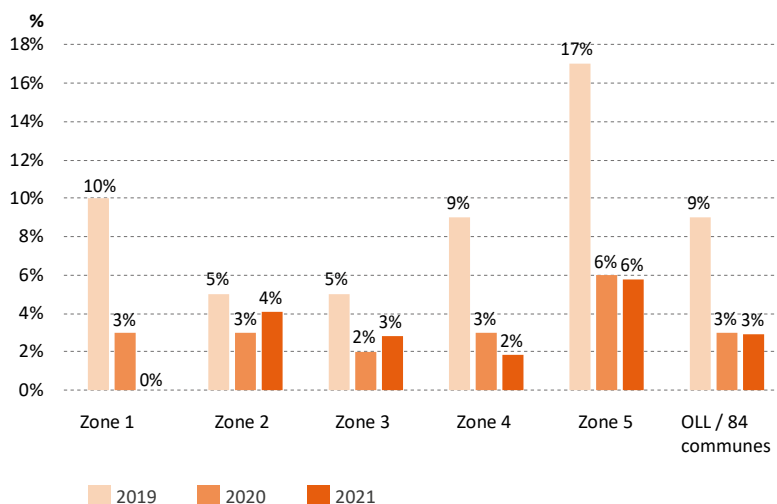
Sur la même méthodologie que l'an dernier (baisse ou hausse considérée à partir de 0,5%), l'analyse montre une plus forte tendance à la stabilité des loyers (la moitié des loyers stables cette année contre 23% l'année précédente). Cette situation s'explique par un IRL très faible en 2021, quasi à 0% au 1^{er} trimestre (cf graphique p.27) ne permettant donc pas aux propriétaires des augmentations significatives. Or, du fait du contexte économique inflationniste, ce même IRL est remonté de manière assez vertigineuse tout au long de l'année 2021 augurant de fortes hausses de loyer à venir (IRL à +2,5% au 1^{er} trimestre 2022), une situation que les professionnels commencent déjà à percevoir.

Répartition des évolutions de loyers des logements suivis



Source : OLL

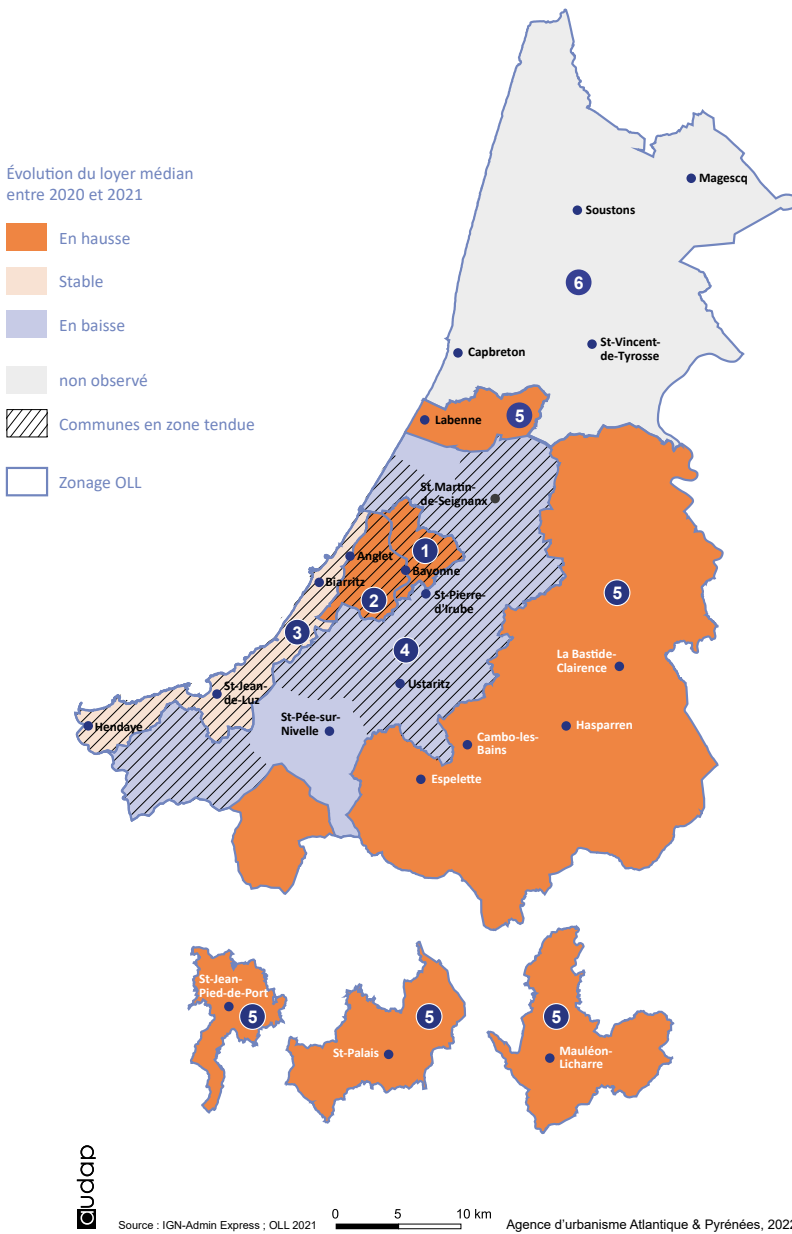
Part des baisses à la relocation



Source : OLL

L'approche logement par logement permet de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité des évolutions pour les locataires.

Carte de synthèse des évolutions 2020/2021



- Loyer médian m² 2020** : 10,3

Loyer médian m² 2021 : 10,6

Surface moyenne 2020 : 59

Surface moyenne 2021 : 59

Part des loyers en hausse sur un an : 50%

Part des loyers en baisse à la relocation : 0%
- Loyer médian m² 2020** : 10,9

Loyer médian m² 2021 : 11,1

Surface moyenne 2020 : 62

Surface moyenne 2021 : 60

Part des loyers en hausse sur un an : 49%

Part des loyers en baisse à la relocation : 4%
- Loyer médian m² 2020** : 12,2

Loyer médian m² 2021 : 12,2

Surface moyenne 2020 : 62

Surface moyenne 2021 : 63

Part des loyers en hausse sur un an : 47%

Part des loyers en baisse à la relocation : 3%
- Loyer médian m² 2020** : 10,5

Loyer médian m² 2021 : 10,2

Surface moyenne 2020 : 75

Surface moyenne 2021 : 73

Part des loyers en hausse sur un an : 51%

Part des loyers en baisse à la relocation : 2%
- Loyer médian m² 2020** : 7,8

Loyer médian m² 2021 : 7,9

Surface moyenne 2020 : 75

Surface moyenne 2021 : 77

Part des loyers en hausse sur un an : 32%

Part des loyers en baisse à la relocation : 6%
- Loyer médian m² 2020** : pas observé

Loyer médian m² 2021 : 10,1

Surface moyenne 2020 : pas observé

Surface moyenne 2021 : 70

Part des loyers en hausse sur un an : pas observé

Part des loyers en baisse à la relocation : pas observé

→ 27 communes basco-landaises, du littoral et du rétro-littoral immédiat correspondant aux zones 1 à 4 sans Ondres et Saint-Pée-sur-Nivelle, sont situées en zone tendue (en hachuré sur la carte).



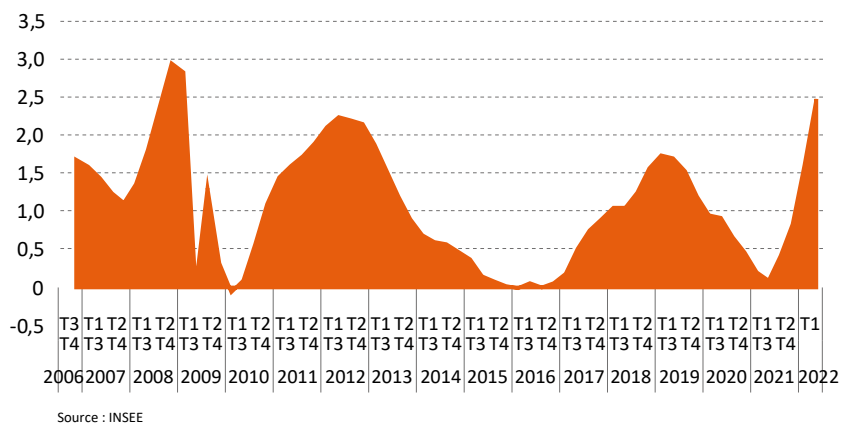
Le contexte réglementaire joue un rôle décisif dans l'évolution des loyers

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 à condition que la révision n'ait 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.

Par ailleurs, dans le cadre de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection d'achat, le "bouclier loyer" vise à limiter la hausse de l'IRL. Pour les révisions faites du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023, la hausse de l'IRL est plafonnée à 3,5 % en métropole. Les loyers ne pourront donc pas augmenter au-delà de ce pourcentage fixé pendant l'application du "bouclier loyer", soit jusqu'au 30 juin 2023.

Évolution de l'Indice de Référence des Loyers de 2006 à 2021



FOCUS : Le ressenti des professionnels de l'immobilier sur l'évolution du stock du parc locatif privé

Au-delà de l'évolution des loyers, le rôle de l'Observatoire est également d'observer l'évolution du fonctionnement du marché locatif. Forts du succès de l'enquête menée l'an dernier sur les impacts de la pandémie, nous avons choisi cette année de reconduire l'exercice en s'intéressant cette fois-ci à l'évolution du parc locatif privé, un sujet qui questionne fortement les professionnels locaux et peut contribuer à alimenter la tension du marché locatif... L'enquête a été menée au cours du mois de mai 2022. 11 professionnels ont répondu pour un portefeuille estimé autour des 5 000 références représentant 10% du parc locatif privé de la zone observée.

Quel ressenti des professionnels de l'immobilier sur l'évolution du parc locatif privé ?

Régression forte

7 réponses

Régression modérée

1 réponse

Stagnation

1 réponse

Progression modérée

1 réponse

Progression forte

0 réponse

Pas d'avis

1 réponse

Quels constats ?

Depuis plusieurs années, les différents éléments qualitatifs collectés par l'OLL Bayonne - Pays Basque - Sud Landes tendent à démontrer que le marché locatif privé est soumis à une forte tension. Cette tension est d'une part alimentée par la demande. En effet, le Pays Basque et le Sud Landes sont attractifs. Cela génère l'arrivée de près de 5 000 nouveaux habitants par an sur l'ensemble du territoire observé (zonage OLL CAPB + Seignanx + MACS), nets ou en solde c'est-à-dire les arrivées corrigées des sorties. Or, le parc locatif privé est le premier parc d'accueil de ces nouveaux arrivants.

Au-delà, la tension est également alimentée par l'offre, comme déjà évoqué par les professionnels l'an dernier. L'offre de logements locatifs serait de moins en moins abondante sur le territoire. A ce stade, ce constat ne se confirme pas vraiment dans les données du recensement INSEE. Ceci étant, les données disponibles ont 3 à 4 ans de retard sur la réalité (millésime 2018) et force est de constater que le rythme d'évolution du parc locatif privé a été réduit de moitié sur la période 2013/2018 par rapport à la période quinquennale précédente (cf graphique P15). Enfin, sur la bande littorale (zone 3), la zone la plus tendue, le parc locatif privé est désormais en repli.

Pour en savoir plus, nous avons questionné les professionnels pour connaître leur ressenti sur l'évolution du parc mais aussi les facteurs d'explication.

Le ressenti des répondants est quasi unanime : le parc locatif privé serait en régression sur le territoire. 2/3 d'entre eux pensent même que la régression est forte. Ils questionnent le volume de l'offre nouvelle de biens à louer alors que par ailleurs la demande reste selon eux dopée par les nouveaux modes de vie post COVID.

Deux principaux moteurs à cette baisse de l'offre sont évoqués :

- un immobilisme des locataires qui, soit n'accèdent plus à la propriété (du fait des prix), soit renoncent à déménager dans un logement plus grand en location (du fait des loyers et de la faible disponibilité des biens)
- une hausse significative des congés pour vente alimentée par la hausse des prix de l'immobilier notamment post COVID.

Ce que disent les agences - Verbatim

"De moins en moins de biens en résidences principales de plus en plus de locations étudiantes et/ou saisonnières"

"Je constate qu'il n'y a pas de biens à louer. Donc nos locataires en place ne donnent plus leur préavis, il n'y a plus de mobilité. Lorsque nous avons un bien à louer nous avons plus de 50 appels en 1 journée..."

"1 seul mois de préavis, tel que réglementairement possible en Zone Tendue, bloque un peu le marché. En effet, il y a tellement peu de biens à la location que les locataires ne donnent plus de préavis avant d'avoir trouvé un autre bien. Le nombre d'annonces en ligne est donc très pauvre. "

" Il y a de nombreux logements neuf construits dans le sud Landes, mais la part de locatifs n'est pas assez importante au vu de la forte demande. "

" Le nombre de logements mis à la vente après les congés des locataires (donc non remis à la location) a doublé en l'espace de trois ans; Il en résulte donc une diminution du parc locatif. "

" Depuis la crise sanitaire, nous notons une importante diminution de l'offre de locations à l'année et simultanément une hausse significative de la demande. Notre région est attractive. "

" Beaucoup de bailleurs vendent et très peu d'investisseurs en location à l'année. "

Enquête menée auprès des 25 agences participant à l'enquête loyers du 21 juillet au 4 octobre 2021 (15 réponses). Les répondants représentent 15% du parc locatif privé soit un logement sur 6.

Témoignage
d'une propriétaire
bailleur : « J'ai
remis en mai un
T3 à la location
vide à l'année sur
Anglet. En une
journée, j'ai eu 120
candidatures et
j'ai donc dû passer
119 coups de fil de
refus, avec parfois
des gens en pleurs
au téléphone ... »

En fin d'année 2021, 16 000 demandes HLM sont en cours sur le territoire observé dont 12 000 de ménages non logés actuellement dans le parc social. En moyenne, il faut 2 ans d'attente avant d'obtenir un logement social en 2021.

Quels freins au développement du parc locatif privé ?

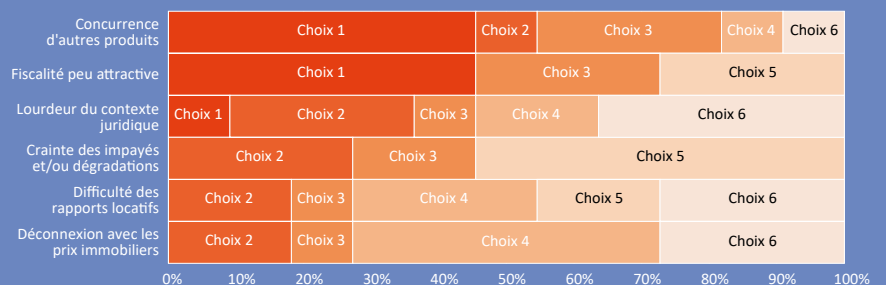
L'enquête menée par l'AUDAP a proposé aux professionnels de se prononcer sur les principaux freins au développement du parc locatif privé. 6 propositions étaient formulées.

Les deux premiers freins identifiés sont la concurrence avec d'autres produits (notamment la location courte durée à vocation touristique) et la fiscalité peu attractive du segment locatif à l'année. Ces deux axes sont par ailleurs fortement connectés puisque la concurrence avec les autres produits est notamment alimentée par les aspects fiscaux. De fait, plus qu'un frein en particulier, c'est la combinaison de facteurs qui semble à l'origine du phénomène :

- une fiscalité peu attractive,
- un contexte protecteur pour les locataires (même s'il est par ailleurs jugé nécessaire),
- une déconnexion avec les prix immobiliers ce qui génère une trop faible rentabilité locative.

Il faudra trouver une solution à cette équation car le parc locatif privé risque de jouer un rôle clé dans les années à venir. D'une part, l'accession à la propriété est déjà et sera de plus en plus difficile sur le territoire du fait de la hausse importante des prix immobiliers. D'autre part, le parc locatif social ne pourra satisfaire toutes les demandes qui lui sont déposées. En fin d'année 2021, 16 000 demandes HLM sont en cours sur le territoire observé dont 12 000 de ménages non logés actuellement dans le parc social. En moyenne, il faut 2 ans d'attente avant d'obtenir un logement social en 2021 (14 mois en moyenne en Aquitaine historique, 16 mois sur l'ensemble de la France) ...

Quels sont, selon vous, les freins au développement du parc locatif privé ?



Ce que disent les agences - Verbatim

" La fiscalité plus avantageuse pour les locations meublées modifie le parc de location. Nous constatons une très nette augmentation des locations meublées par rapport aux locations vides (alors que la demande est majoritairement sur des locations vides). "

" Fiscalité non favorable, mauvais rapport recettes/dépenses, cadre juridique défavorable pour les bailleurs, le locataire peut par exemple rester un an (voir plus) dans un logement sans le payer. "

" Le manque de flexibilité pour récupérer son bien et la désresponsabilisation des locataires sont des arguments très souvent évoqués. Ceci induit une appétence pour le saisonnier qui laisse le bailleur plus libre, rend la location plus rentable et est encore aujourd'hui fiscalement plus attrayante. "

" L'attractivité de l'investissement locatif sur le littoral du Pays Basque perd de son intérêt au regard de l'évolution à la hausse des prix d'acquisition induisant une rentabilité brute en baisse avec des taux compris entre 2 et 3 %. "

" Les prix à la vente n'ont jamais été aussi hauts, la rentabilité est donc très faible pour les investisseurs et les locataires actuels n'ont pas de revenus suffisants pour acquérir leur résidence principale (ce qui libérerait des logements en location à l'année). Le parc immobilier sur la Côte Basque est déjà restreint et sa croissance est nettement inférieure à la demande. La perspective, d'ici 2 ans, de l'encadrement des loyers va devenir un frein supplémentaire pour les investisseurs. "

" Les propriétaires se tournent vers la location Airbnb ou "étudiante" + saisonnier. Je dis bien "étudiant" car bon nombre de contacts sont loués par des propriétaires particuliers avec un bail étudiant alors qu'ils sont dans la vie professionnelle mais ils acceptent car ils n'ont pas le choix....La crise sanitaire a accentué ces difficultés déjà présentes. "

" Si le plafonnement de loyers envisagé aura le mérite de stabiliser les loyers sur le territoire du parc locatif existant il aura, par ailleurs, un effet négatif sur le nombre de nouveaux logements mis en location au regard des prix actuels d'acquisition et des rentabilités trop faibles qui dissuaderont de nouveaux investisseurs. Le risque est donc de voir une diminution accrue du parc locatif disponible sur le marché qui maintiendra une tension entre l'offre et la demande ainsi qu'une absence d'offre pour bon nombre de candidats à la location. "

" Situation actuelle extrêmement critique, pénurie de locations à l'année, très inquiétant si rien ne change au niveau de la fiscalité ou du juridique. "

Enquête menée auprès des 25 agences participant à l'enquête loyers du 21 juillet au 4 octobre 2021 (15 réponses). Les répondants représentent 15% du parc locatif privé soit un logement sur 6.

« Les prix à la vente n'ont jamais été aussi hauts, la rentabilité est donc très faible pour les investisseurs et les locataires actuels n'ont pas de revenus suffisants pour acquérir leur résidence principale »

L'Observatoire Local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe.

Méthodologie

Comprendre l'observation locale des loyers

Une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant

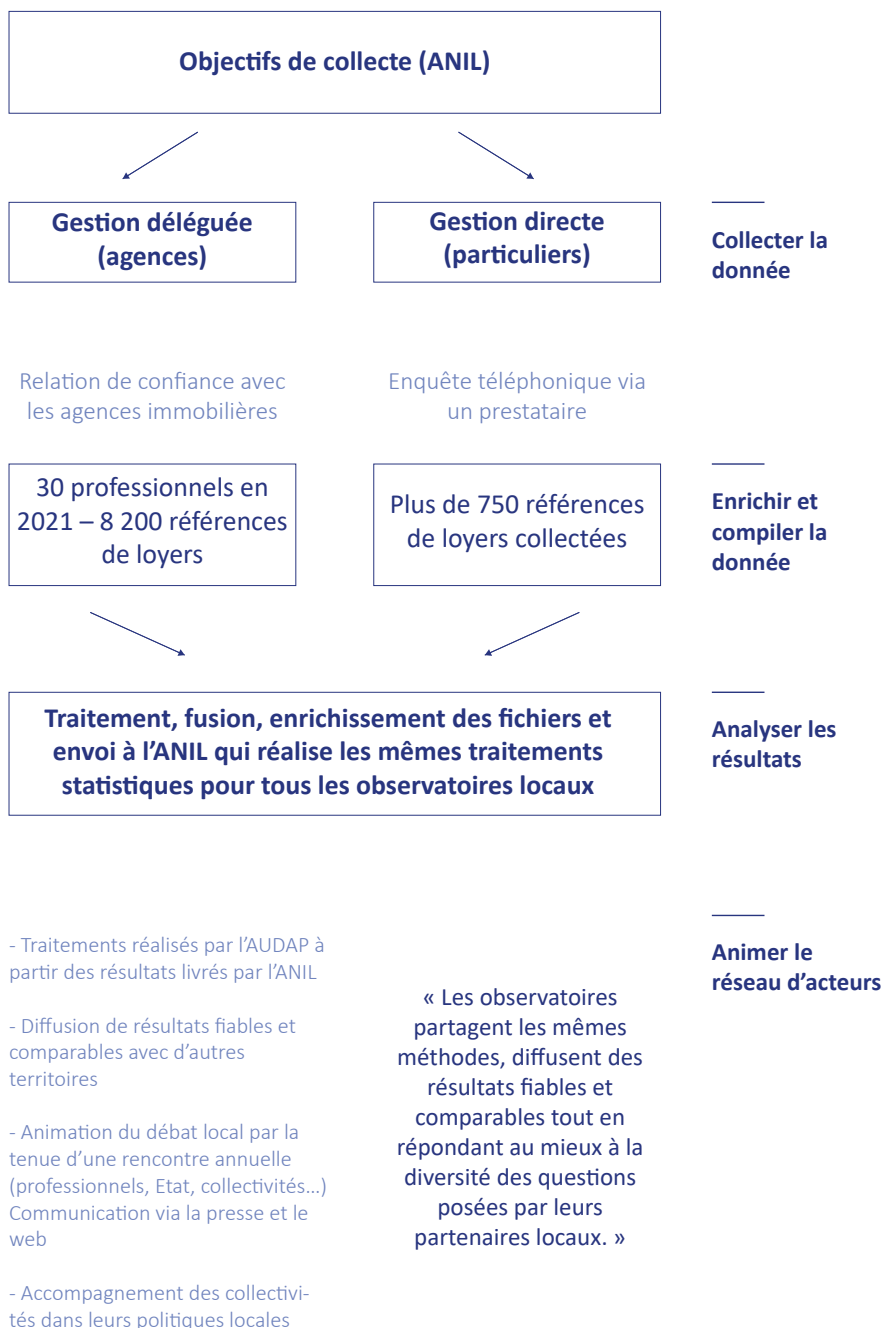
Les statistiques présentées ici sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant et suivi par l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers. L'Observatoire Local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en 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 (somme des loyers divisée par le nombre de valeurs observées). 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 faibles. 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.

Lexique

ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANIL

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ÉLAN

Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

HLM

Habitation à Loyer Modéré

INSEE

Institut National de la Statistique et des Études Économiques

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

Remerciements aux agences contributrices de l'OLL pour la collecte 2021

Abadie Immobilier - Labenne
A et B Immobilier - L'Adresse - Saint-Jean-de-Luz
AB location - Biarritz
AFEDIM Gestion
Agence Amikuze - Saint-Palais
Agence Benquet - Biarritz
Agence Côte Basque Immo Les Halles ORPI - Bayonne
Agence des 5 cantons - ORPI - Anglet
Agence du Centre - ORPI - Anglet
Agence Mone Rosine ORPI - Labenne
Agence Nivadour - 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 - Saint-Jean-Pied-de-Port
Foncia Bolling le Bâtiment - Bayonne
Hardoy Immobilier - Ciboure
Immo Conseils - Saint-Pée sur Nivelle
Manoir de France - Bayonne
Nexity Lamy - Bayonne
SOLIHA Landes - Dax
SOLIHA Pays Basque - Bayonne

**Remerciements aux partenaires
institutionnels de l'OLL**

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 Maremne 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 observations 2021
confirment un niveau
de loyers élevés dans un
contexte de contraction
du parc locatif privé."***

Agence de Bayonne

Petite Caserne
2 allée des Platanes BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

Agence de Pau

1 rue Lapouble
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30