

LA DISPERSION DES NIVEAUX DE LOYERS PRIVÉS 2013* DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ET LE SUD DES LANDES

**à partir des données des Caisses d'Allocations Familiales du territoire
(Pays basque et seignanx, Béarn et Soule).*

PRÉAMBULE

Depuis 2012, l'AUDAP a conventionné avec les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) du département : la CAF du Pays basque et du Seignanx et la CAF Béarn et Soule. Cette convention permet à l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes de disposer de la base anonymisée des bénéficiaires d'une aide au logement.

Cette base est particulièrement adaptée à l'analyse des loyers privés pour deux raisons. D'une part le volume important de logements renseigné en loyers assure une large représentation du parc existant. D'autre part, la pérennité et l'homogénéité des données permettent l'analyse de l'évolution des loyers dans le temps.

La note 15 de l'Observatoire présente les raisons pour lesquelles il est nécessaire d'observer les loyers privés. Elle expose les différentes méthodes existantes et propose, via deux exemples concrets, de l'Agglomération Côte Basque - Adour et à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes, une analyse de la dispersion des niveaux de loyers. ■



Parc Paulmy à Bayonne
Source : AUDAP - 2013

DISPERSION DES LOYERS : UNE MÉTHODE D'OBSERVATION PRÉCISE

Mesurer de manière fiable les loyers dans le parc locatif privé est une démarche nécessaire en particulier pour les délégataires des aides à la pierre. Quels loyers observer ? Comment les observer ? Comment les analyser ? Sont autant de questions pertinentes auxquelles il convient d'apporter les bonnes réponses.

Intérêts et objectifs

L'observation des loyers privés est à ce jour une nécessité pour les délégataires des aides à la pierre. Dans les Pyrénées-Atlantiques, trois délégataires sont présents et couvrent tout le département : l'Agglomération Côte Basque-Adour, l'Agglomération Pau-Pyrénées et le Conseil général. Chaque année, ces délégataires modulent leurs aides aux propriétaires bailleurs en fonction des loyers pratiqués sur leur périmètre d'intervention respectif.

Pour autant, il existe d'autres objectifs à l'observation des loyers privés. De manière générale, une bonne connaissance des loyers permet aux décideurs de juger de la difficulté d'accès au logement (en comparant par exemple les niveaux de loyers entre les territoires ou encore l'évolution des loyers sur un territoire) et de définir en fonction l'intervention publique à mettre en oeuvre sur la fixation de certains loyers (barèmes APL ou encore loyers HLM).

Distinguer les loyers de marché et les loyers à la relocation

Dans l'observation des loyers privés, il est d'usage de distinguer les loyers de marché et les loyers à la relocation. Les loyers de marché concernent tous les loyers dont s'acquittent les locataires quelle que soit leur année d'emménagement dans leur logement.

Les loyers de marché correspondent aux loyers de stock et les loyers à la relocation aux loyers de flux.

Les loyers à la relocation, en revanche, ne concernent que les loyers payés par les locataires entrés dans leur logement durant l'année courante. En d'autres termes, les loyers de marché correspondent aux loyers de stock et les loyers à la relocation aux loyers de flux. A titre d'exemple, une évolution à la hausse des loyers à la relocation sur plusieurs années traduit une tension croissante de l'accès au logement pour les ménages.

Le loyer moyen, un indicateur pertinent mais ...

L'observation des loyers privés privilégie comme indicateur clé le loyer moyen. La raison principale est que bien souvent les barèmes des aides reposent eux-mêmes sur des moyennes. Pour autant cet indicateur statistique est-il le plus pertinent ? Une moyenne mesure une tendance centrale et est bien souvent une valeur abstraite, c'est-à-dire qui n'existe pas dans la réalité.

L'observation des loyers privés privilégie comme indicateur clé le loyer moyen (...) Une moyenne mesure une tendance centrale et est bien souvent une valeur abstraite, c'est-à-dire qui n'existe pas dans la réalité.

En d'autres termes, dans une commune qui comporte 100 studios dont 50 ont un loyer de 300 euros et les 50 restants un loyer de 400, la moyenne des loyers sera de 350 euros, soit un loyer qui n'existe pas sur cette commune. Dans cet exemple, la moyenne apparaît tout de même comme un indicateur assez pertinent car l'écart à la moyenne est homogène. Dans le cas d'une distribution des loyers beaucoup plus hétérogène, ce qui peut être le cas dans la réalité, cette pertinence ne fonctionnerait plus.

... analyser la dispersion des loyers c'est mieux !

Comprendre les loyers, c'est avant tout comprendre leur dispersion. Pour la mesurer, l'AUDAP s'appuie sur une technique statistique solide : l'écart interquartile ou étendue interquartile. Trois indicateurs, le premier quartile, la médiane et le troisième quartile, permettent de mesurer avec précision la dispersion des loyers. Le loyer médian correspond au logement pour lequel 50 % des loyers sont en dessous et 50 % au-dessus. ■

L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS À L'AUDAP

L'Agence réalise depuis 1999, dans le cadre de son programme partenarial et à la demande de l'Etat, un Observatoire des loyers privés. Depuis 2012, l'AUDAP anime deux dispositifs complémentaires d'observation des loyers :

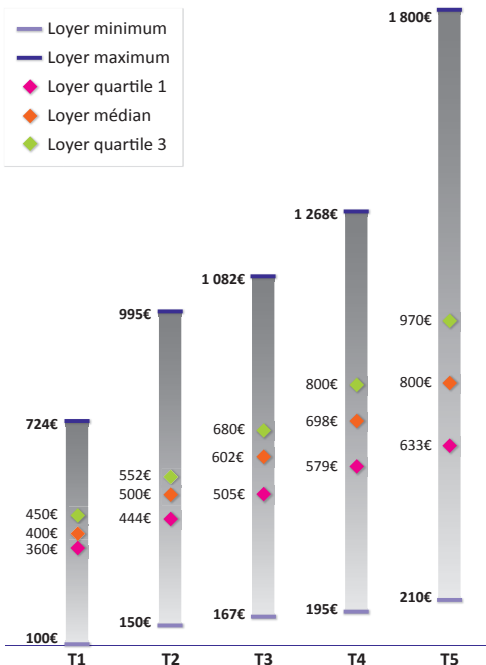
➤ **L'Observatoire départemental des loyers privés**, qui traite les données CAF pour fournir à ses partenaires des indicateurs de loyers sur l'ensemble des EPCI et des communes de plus de 3 500 habitants des Pyrénées-Atlantiques et du Seignanx. Les données présentées dans cette note sont issues des traitements statistiques de cet observatoire. Ces statistiques sont mises à disposition des partenaires de l'AUDAP dans l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques.

➤ **L'Observatoire Local des Loyers** qui, dans le cadre de la loi ALUR, a pour objectif de fournir les éléments permettant de calculer les loyers de référence servant à l'encadrement des loyers pour les 27 communes de l'unité urbaine de l'agglomération de Bayonne.

LA DISPERSION DES LOYERS À LA RELOCATION DE L'AGGLOMÉRATION CÔTE BASQUE- ADOUR

Un exemple d'analyse de la dispersion des loyers sur l'Agglomération Côte basque - Adour, à partir des données CAF 2013, permet d'identifier les disparités de prix pour des logements de même catégorie.

Dispersion des loyers à la relocation en 2013



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2014

Source : IGN, Geofla ; CAF 2013

L'analyse de la dispersion des loyers à la relocation 2013 de l'Agglomération Côte basque- Adour se fait à partir des écarts interquartiles.

Pour les T1 une distribution des loyers assez homogène autour de la médiane

Les écarts interquartiles des T1 sont de 40 euros entre le 1^{er} quartile et la médiane et de 50 euros entre la médiane et le 3^{ème} quartile. Le revenu médian étant de 400 euros. Autrement dit 50% des logements ont un loyer compris entre 360 et 450 euros. La distribution des loyers est assez homogène autour de la médiane ce qui suppose des prestations de logements peu marquées.

50% des T1 ont un loyer compris entre 360 et 450 euros

Une dispersion importante aux extrémités de la distribution

En revanche, la dispersion des loyers des T1 est beaucoup plus importante pour les loyers au-dessous du 1^{er} quartile (100 à 360 euros soit un écart de 260 euros) et au-dessus du troisième quartile (450 à 724 euros soit 274 euros). Une telle dispersion indique des biens très hétérogènes aux extrémités de la distribution et donc des caractéristiques très différentes (dégradés et anciens pour les moins chers, neufs et/ou présentant des prestations particulières pour les plus élevés).

DISPERSION DES LOYERS DE MARCHÉ : LE RÔLE DE LA LOCALISATION. EXEMPLE DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ET LE SUD DES LANDES

Outre la typologie, la localisation des logements semble avoir un impact sur les niveaux des loyers. La spatialisation de la dispersion des loyers permet de distinguer sur le territoire du département des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes les zones de tensions du marché.

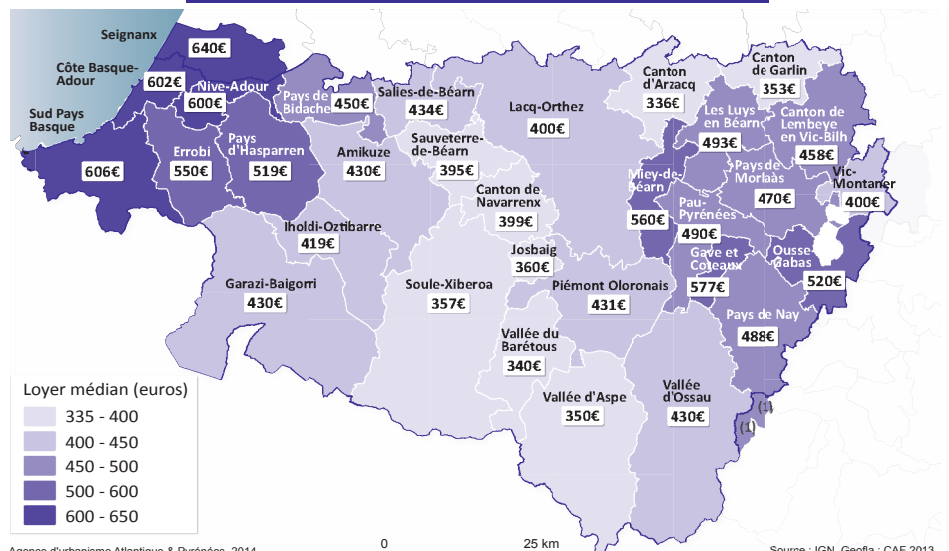
La carte présente les niveaux de loyers de marché médians des T3 pour l'année 2013 dans les Pyrénées-Atlantiques et le Seignaux. La hiérarchie des loyers médians des T3, illustre en partie les tensions et les différents marchés qui existent sur le périmètre d'observation. Il est intéressant de noter que les écarts de loyers médians peuvent atteindre près de 100%.

les écarts de loyers médians peuvent atteindre près de 100%

Trois zones peuvent être identifiées : le littoral et son bassin de vie,



Répartition du loyer médian des T3 par EPCI dans le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes en 2013



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2014

0 25 km

Source : IGN, Geofla ; CAF 2013

[...]

l'agglomération paloise et son bassin de vie et les zones détendues du département (intérieur du département et le Nord du Béarn).

“ Dans le Béarn, les niveaux de loyers médians les plus élevés sont observés en périphérie (Miey de Béarn, Gave et Côteaux, et Ousse-Gabas) et non pas dans l'agglomération.

Le littoral affiche les niveaux de loyers les plus importants du département avec des niveaux médians supérieurs à 600 euros pour un T3. La bande rétro-littorale connaît des niveaux de loyers assez importants, compris entre 450 et 550 euros. S'ensuit la Basse-Navarre avec des loyers médians de l'ordre de 430 euros. Ces derniers sont particulièrement hiérarchisés par rapport à la distance au littoral.

Dans le Béarn, les niveaux de loyers médians les plus élevés sont observés en périphérie (Miey de Béarn, Gave et Côteaux, et Ousse-Gabas) et non pas dans l'agglomération. On peut remarquer que les prix sur le Béarn ne sont pas aussi hiérarchisés que ceux du littoral.

Entre les deux zones précédemment évoquées, se situe une zone de marché détendue qui comprend le centre du département et le Nord du Béarn. Sur ces territoires, les loyers sont les moins élevés du département avec des niveaux médians inférieurs à 400 euros.

S'APPUYER SUR L'ANALYSE DES DONNÉES CAF

Les CAF apparaissent comme des acteurs essentiels à la mise en œuvre des politiques de logement. La mise à disposition de leurs données sur le long terme au service de l'Observation permet de bénéficier d'une source d'information "loyer" de qualité.

L'apport des données des Caisses d'Allocations Familiales est une avancée conséquente pour la connaissance des niveaux de loyers puisque ce sont plus de 20 000 logements qui sont observés. Ce volume permet une observation à l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes ainsi que de toutes les communes de plus de 3 500 habitants.

“ L'apport des données CAF est une avancée conséquente pour la connaissance des niveaux de loyers puisque ce sont plus de 20 000 logements qui sont observés.

En 2014, deux publications sont disponibles : les loyers 2012 (disponible sur le site de l'AUDAP) et les loyers 2013 (début juillet 2014). À partir de 2015, une publication sur les loyers de l'année précédente sera disponible à partir du mois de mai. Ce document sera annualisé. Les bases de données (bases CAF et données statistiques) seront quant à elles disponibles sur le site de l'Observatoire partenarial. ■



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

Fax. 05 59 46 50 30
contact@audap.org

www.audap.org

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



A RETENIR

+ de 20 000

est le nombre de logements observé grâce aux données CAF.

+ de 600 euros

Le littoral affiche les niveaux de loyers les plus importants du département avec des niveaux médians supérieurs à 600 euros pour un T3.

- de 400 euros

Le centre du département et le Nord du Béarn proposent pour un T3 les loyers les moins élevés avec des niveaux médians inférieurs à 400 euros.