

LES LOYERS PRIVÉS À LA RELOCATION EN 2014 DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ATLANTIQUES ET LE SUD DES LANDES

PRÉAMBULE

L'Observatoire des loyers privés piloté par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP) est un outil d'aide à la décision publique. Il fournit chaque année aux collectivités territoriales et à l'Etat les niveaux de loyers à la relocation locales. Ces éléments permettent notamment aux collectivités d'ajuster les plafonds de loyers des logements locatifs privés conventionnés pour lesquels des aides publiques sont attribuées.

Les niveaux de loyers à la relocation, qui correspondent aux loyers payés par les nouveaux locataires de l'année en cours, sont calculés à partir des données des bénéficiaires d'une aide au logement des Caisses d'Allocations Familiales (CAF) des Pyrénées-Atlantiques. L'AUDAP dispose en effet d'une convention d'échange de données avec la CAF Pays Basque-Seignanx et avec la CAF Béarn-Soule qui assure une continuité de l'observation depuis 2012.

La note 18 de l'Observatoire propose une analyse comparée entre les loyers à la relocation 2013 et ceux sur les 6 premiers mois de l'année 2014. Elle met en lumière les dynamiques à l'œuvre sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes. Elle fait suite à la note de l'Observatoire 15* éditée au mois de juin 2014 et aux travaux sur les loyers privés 2012 et 2013. ■

* La dispersion des niveaux de loyers privés 2013 dans le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes - <http://goo.gl/aS48bf>



Résidence à Bayonne, quartier Marracq
Source : AUDAP

LES LOYERS MOYENS A LA RELOCATION EN 2014 : DES LOYERS TOUJOURS ÉLEVÉS SUR LE LITTORAL MAIS QUI SE STABILISENT DEPUIS 2012 À L'IMAGE DU RESTE DU TERRITOIRE

Les données CAF permettent de dessiner une tendance pour les loyers à la relocation 2014, mais également de pouvoir suivre leur évolution depuis 2012. Ainsi, les loyers à la relocation sont toujours aussi élevés sur le littoral comparés aux autres territoires. En revanche, quel que soit le territoire considéré, les loyers ont tendance à rester stables depuis 2012.

Un effet littoral toujours marqué

L'attractivité de la Côte basque continue d'influer sur le niveau des loyers puisqu'ils sont particulièrement élevés dans l'Agglomération Côte Basque-Adour et dans l'Agglomération Sud Pays Basque.

Cette attractivité se traduit également dans les niveaux des loyers des territoires périurbains situés à proximité du littoral basque (Communautés de communes du Seignanx, de Nive-Adour et d'Errobi). Les loyers moyens identifiés sont très proches de ceux pratiqués dans les deux agglomérations.

Une stagnation des loyers depuis 2012 pour l'ensemble des territoires

La comparaison des loyers à la relocation entre 2013 et 2014 montre des évolutions divergentes selon les territoires et la typologie des logements.

« (...) la majorité des territoires connaît des évolutions « stables » comprises entre plus ou moins 5% (...) »

Néanmoins, le principal constat est que la majorité des territoires connaît peu d'évolution, entre plus ou moins 5%. Dans le cas présent, il est considéré qu'une évolution comprise entre 0 et 5% (ou entre -5% et 0) est stable en raison du nombre d'observations peu important à disposition pour 2014. Des logements particuliers peuvent venir perturber les moyennes calculées. Cette stagnation des loyers à la relocation est d'autant plus marquée sur la période 2012 à 2014 que les évolutions 2013 à 2014 viennent contrebalancer celles de 2012 à 2013.

Il est à noter que les évolutions sur les T5 restent fragiles au regard des effectifs réduits sur les 6 premiers mois de l'année 2014. ■

Methodologie

CLEFS DE LECTURE

- 1 Près de 1 800 logements ont été exploités. Il s'agit des logements dont les allocataires ont emménagé entre le 1er janvier et le 30 juin 2014.
- 2 La présentation et l'analyse des prix moyens au mètre carré ont été privilégiées à celles aux loyers moyens pour répondre plus efficacement aux problématiques de fixation de plafonds des délégataires.
- 3 Du fait d'effectifs réduits (cf. données 2014 partielles uniquement sur les 6 premiers mois de l'année) l'ensemble des traitements habituels de dispersion des niveaux de loyers n'a pu être réalisé. Ce sont donc exclusivement les moyennes (effectifs > à 5) et leurs évolutions (effectifs > à 10) qui sont présentées.
- 4 En l'absence de données concernant la typologie des logements dans les fichiers transmis par les Caisses d'Allocations Familiales, celle-ci a été déterminée selon les critères de surface de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) :



T1 = 9 à 34 m²

T2 = 35 à 54 m²

T3 = 55 à 74 m²

T4 = 75 à 94 m²

T5 = 95 m² et +

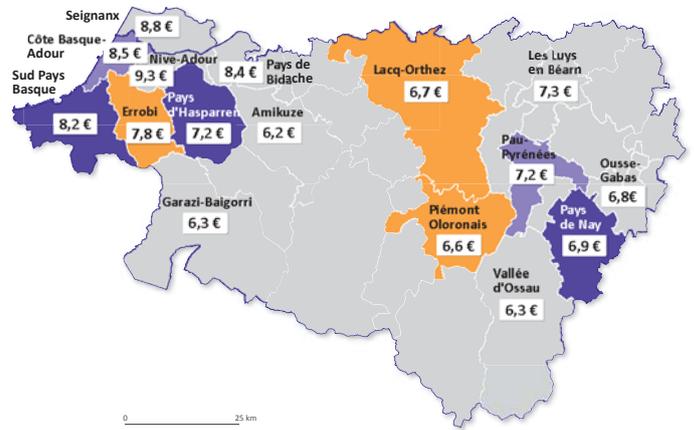
Les données CAF sont déclaratives et ne font pas l'objet de contrôle. En l'état aucune distinction n'est possible entre les maisons et les appartements qu'ils soient neufs ou anciens. Ces biais limitent l'analyse. ■

Prix du loyer moyen au m² des T1 au T5 en 2014 par EPCI et évolution 2013/2014

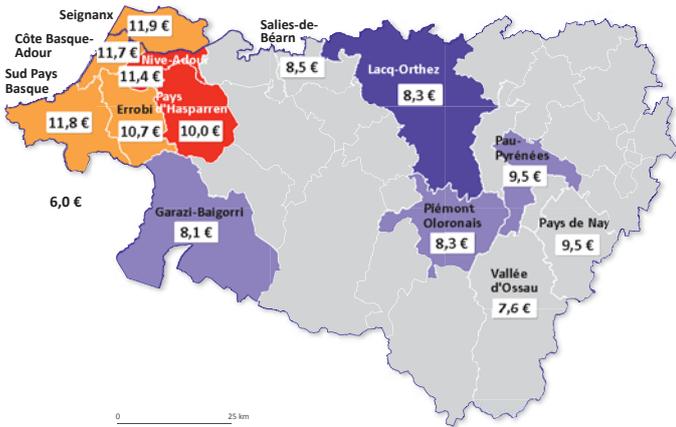
- T1 -



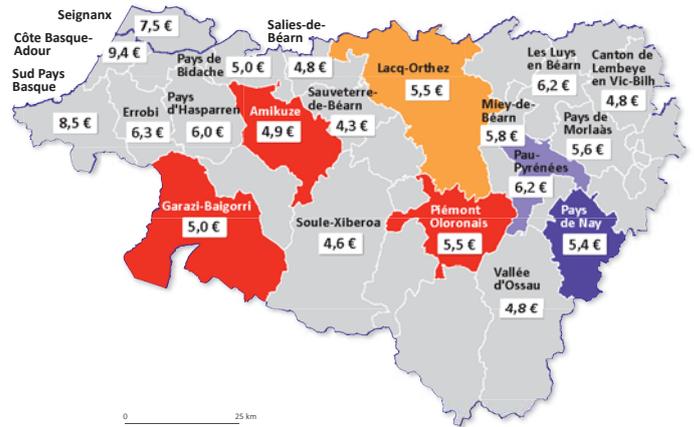
- T4 -



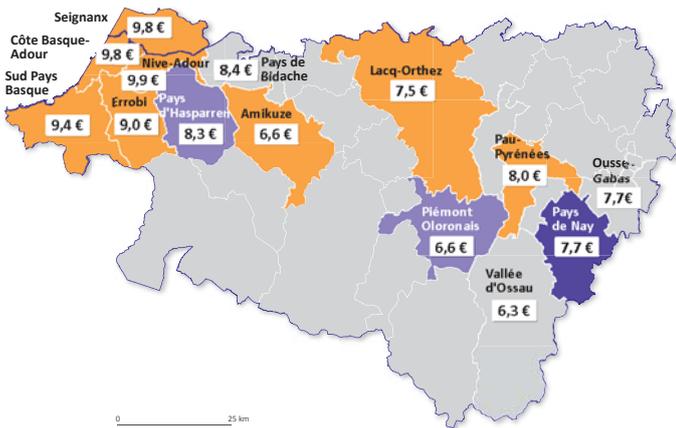
- T2 -



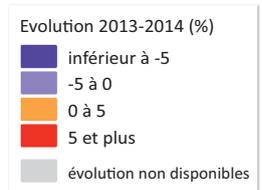
- T5 -



- T3 -



« L'attractivité de la Côte basque continue d'influer sur le niveau des loyers puisqu'ils sont particulièrement élevés dans l'Agglomération Côte Basque-Adour et dans l'Agglomération Sud Pays Basque.



Source : IGN, Geofla ; CAF 2014
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2014

LE MARCHÉ SPECIFIQUE DES VILLES DE PLUS 3 500 HABITANTS

Au sein d'un même EPCI, les principales centralités peuvent connaître des niveaux de loyers différents. C'est pourquoi l'Observatoire des loyers privés analyse des données à l'échelle de l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants.

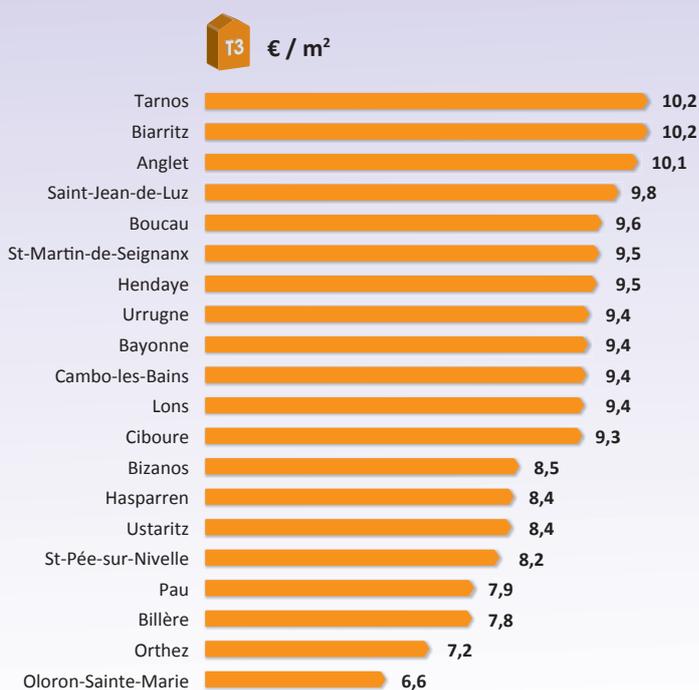
Le T3, l'appartement référence

Avec plus de 400 logements à la relocation observés sur les six premiers mois de 2014, les T3 représentent un gisement important d'offre locative. Ces logements répondent généralement à un panel assez large de demandes : famille monoparentale, célibataire, couple avec un enfant...

Les communes de plus de 3 500 habitants les plus chères du territoire d'observation sont les communes littorales et les moins chères les communes de l'Agglomération paloise (...)

Les écarts de prix entre les principales villes du département témoignent de la segmentation territoriale évoquée précédemment. La différence de loyer au m² pour un T3 atteint ainsi 60 % entre Biarritz et Oloron-Sainte-Marie. Les communes de plus de 3 500 habitants les plus chères du territoire d'observation sont les communes littorales et les moins chères les communes de l'agglomération paloise. Il est à noter que les communes de Lons et Bizanos sont les communes les plus chères du béarn avec des niveaux de prix qui atteignent ceux des communes littorales. ■

Prix du loyer moyen au m² des T3 dans les villes de + 3500 habitants en 2014



Source : CAF 2014

A RETENIR

1 800

est le nombre de logements recensés dans la base d'analyse de l'Observatoire. Il s'agit des logements dont les allocataires ont emménagé entre le 1er janvier et le 30 juin 2014.

Des prix qui stagnent

La majorité des territoires du département des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes connaît des évolutions « stables » des prix à la relocation comprises entre 0 et 5%

Le littoral plus cher

La côte basque concentre les niveaux de loyers à la relocation les plus élevés



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

