

LOYERS PRIVÉS 2014

TYPLOGIE, ÉVOLUTIONS ET RÉPARTITION SPATIALE

PRÉAMBULE

L'AUDAP anime depuis 1999, dans le cadre de son programme partenarial, un Observatoire départemental des loyers privés qui propose une analyse annuelle du marché locatif. Il est un outil d'aide à la décision publique et apporte des éléments de connaissance utiles à la définition et au suivi des politiques locales de l'habitat (qualification des plafonds des loyers, etc.).

Afin d'améliorer la qualité et la précision des observations, l'Agence d'Urbanisme a fait évoluer sa méthode de collecte de données. Elle dispose depuis 2012 d'une convention d'échange de fichiers avec les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) Pays Basque-Seignanx et Béarn-Soule qui assure une continuité de l'observation. Ce sont aujourd'hui 40 indicateurs qui sont développés grâce à ces données pour l'ensemble des EPCI et pour les communes de plus de 3 500 habitants du département des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes.

La note de l'Observatoire #24 étudie la typologie des logements et l'évolution du parc locatif privé loué vide. Elle permet de confirmer la hiérarchie spatiale des prix sur le territoire. Elle complète les analyses réalisées par les notes de l'Observatoire 15 et 18.* ■

Pau, un marché à la relocation de grands logements à la baisse
Source : AUDAP - 2015

* Note #15 | La dispersion des niveaux de loyers privés 2013 dans le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes | Juin 2014 | <http://goo.gl/aS48bf>

Note #18 | Les loyers privés à la relocation en 2014 dans le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes | Novembre 2014 | <http://goo.gl/EAUE5X>

LE PARC LOCATIF PRIVÉ : UN RÔLE D'ACCUEIL INDISPENSABLE

Avec 73 600 logements recensés en 2011 (source : INSEE) dans le département des Pyrénées Atlantiques et le sud des Landes, le parc locatif privé permet l'accueil des nouveaux arrivants et la fluidité des parcours résidentiels des habitants. Localisé principalement dans les agglomérations, ce parc connaît une croissance de 5 % depuis 2006. 3 600 logements supplémentaires ont été mis à la location entre 2006 et 2011.

Un volume de logements non négligeable qui permet d'accueillir toujours plus de ménages

Si les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires, le parc privé loué vide représente un quart de l'ensemble du parc de logements, soit une part non négligeable. Aujourd'hui ce sont 73 600 logements qui constituent le parc locatif privé sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes soit 2,5 fois plus que le parc HLM.

La répartition territoriale de ces logements est non homogène. A elles seules les trois agglomérations de Pau, Bayonne et Sud Pays Basque concentrent les 2/3 du parc locatif. Ce dernier représente plus de 30 % des résidences principales sur l'Agglomération Côte Basque-Adour (ACBA) ou la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées (CAPP). C'est sur les territoires péri-urbains que l'on trouve les taux les plus faibles (10 %).

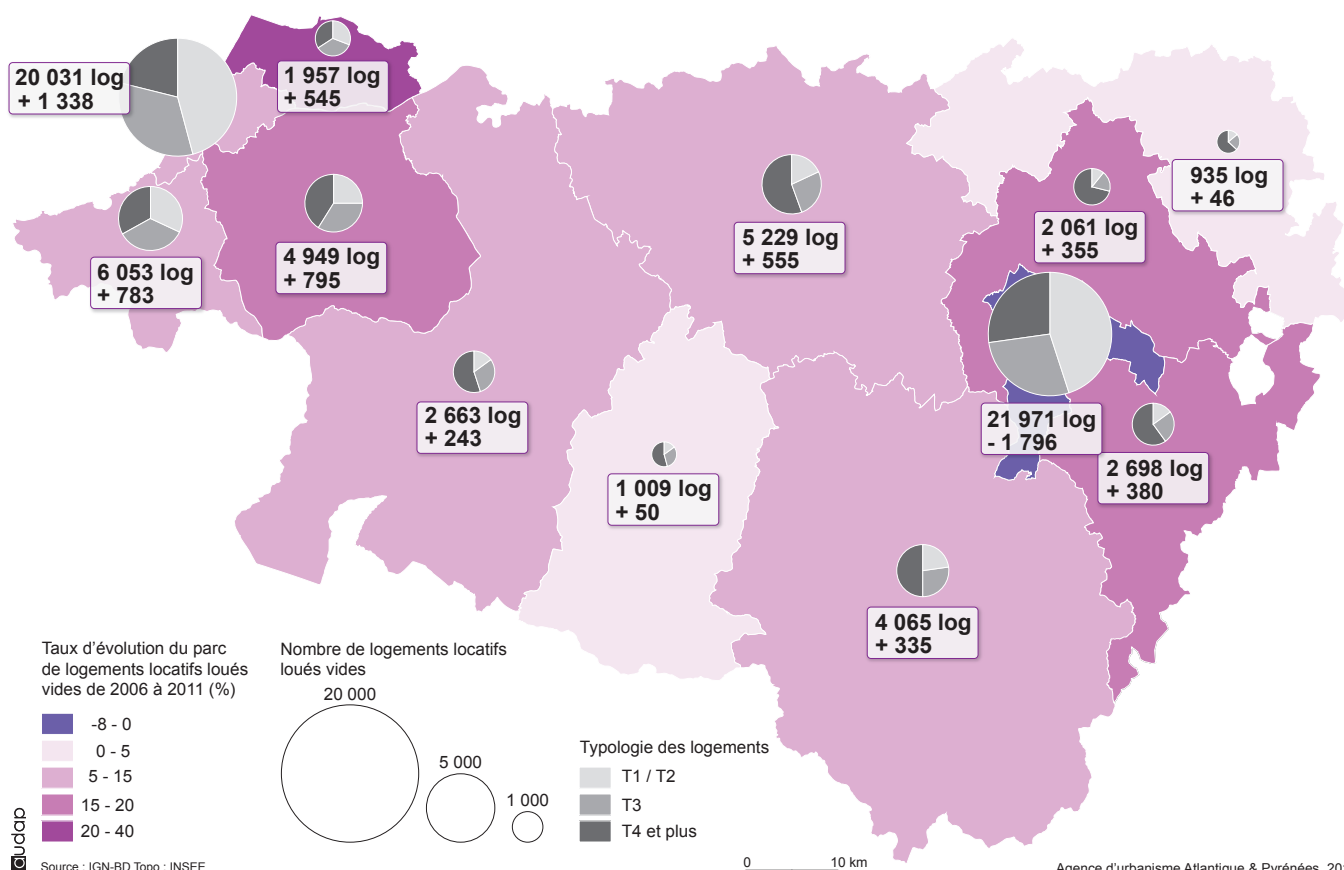
Depuis 2006 la part des logements locatifs privés est relativement stable sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes. Pourtant, elle a considérablement progressé sur certains territoires, c'est le cas du Seignanx. Cette communauté

de communes a en effet connu une croissance très rapide de son parc locatif : + 40 % entre 2006 et 2011 soit 550 logements supplémentaires. Elle a ainsi profité de la proximité avec l'Agglomération Côte Basque-Adour qui se traduit par une forte dynamique de construction et un contexte favorable pour les investisseurs. Cependant certains territoires connaissent une diminution de leur parc locatif, à l'image de l'agglomération paloise qui a perdu près de 1 800 logements locatifs privés depuis 2006.

Un parc qui compte autant de petits logements que de grands logements mais des spécialisations territoriales marquées

Sur l'ensemble du parc locatif privé il y a autant de logements d'une ou deux pièces que de T4 et plus. Les agglomérations se démarquent avec une surreprésentation des petits logements (45 %) alors qu'ils n'atteignent que 15 % sur certains territoires ruraux ou péri-urbains. En outre sur ces territoires, les grands logements peuvent composer jusqu'aux 3/4 du parc à l'instar de la zone du nord Béarn ou des portes de l'Agglomération paloise. ■

Typologie des logements du parc locatif privé loué vide et évolution 2006-2011 sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes



UN MARCHÉ LOCATIF PLUTÔT STABLE AVEC UNE HIÉRARCHIE DES PRIX QUI SE CONFIRME

Après trois années d'observation des loyers à partir des données CAF, il est possible de montrer de premières évolutions. Le marché de la relocation 2014 est marqué par une stabilité des prix et confirme des écarts de prix importants entre territoires.

Une hiérarchie spatiale des prix affirmée en 2014

La hiérarchie des prix sur le marché locatif au même titre que celle du marché immobilier se confirme entre des territoires littoraux, agglomérés, périurbains et ruraux. Les montants de loyers au mètre carré vont de 5,8 € pour les territoires les plus ruraux (nord est Béarn et Soule) à près de 11 € pour les territoires urbains du littoral.

Un marché stable depuis 2012

Si la stabilité des prix est globale et généralisée, il n'en reste pas moins que des spécificités apparaissent au regard des caractéristiques des biens loués.

L'évolution observée sur l'Agglomération Sud Pays Basque et sur le regroupement autour des communautés de communes d'Errobi, Nive Adour et du Pays d'Hasparren est quasi nulle (+/- 0,1 %). Des évolutions plus marquées sont relevées sur deux territoires : jusqu'à - 1,9 % sur le Seignanx où les prix restent cependant élevés à + 2,2 % sur les communautés de communes



MÉTHODOLOGIE

Du rapprochement des EPCI aux iso-loyers

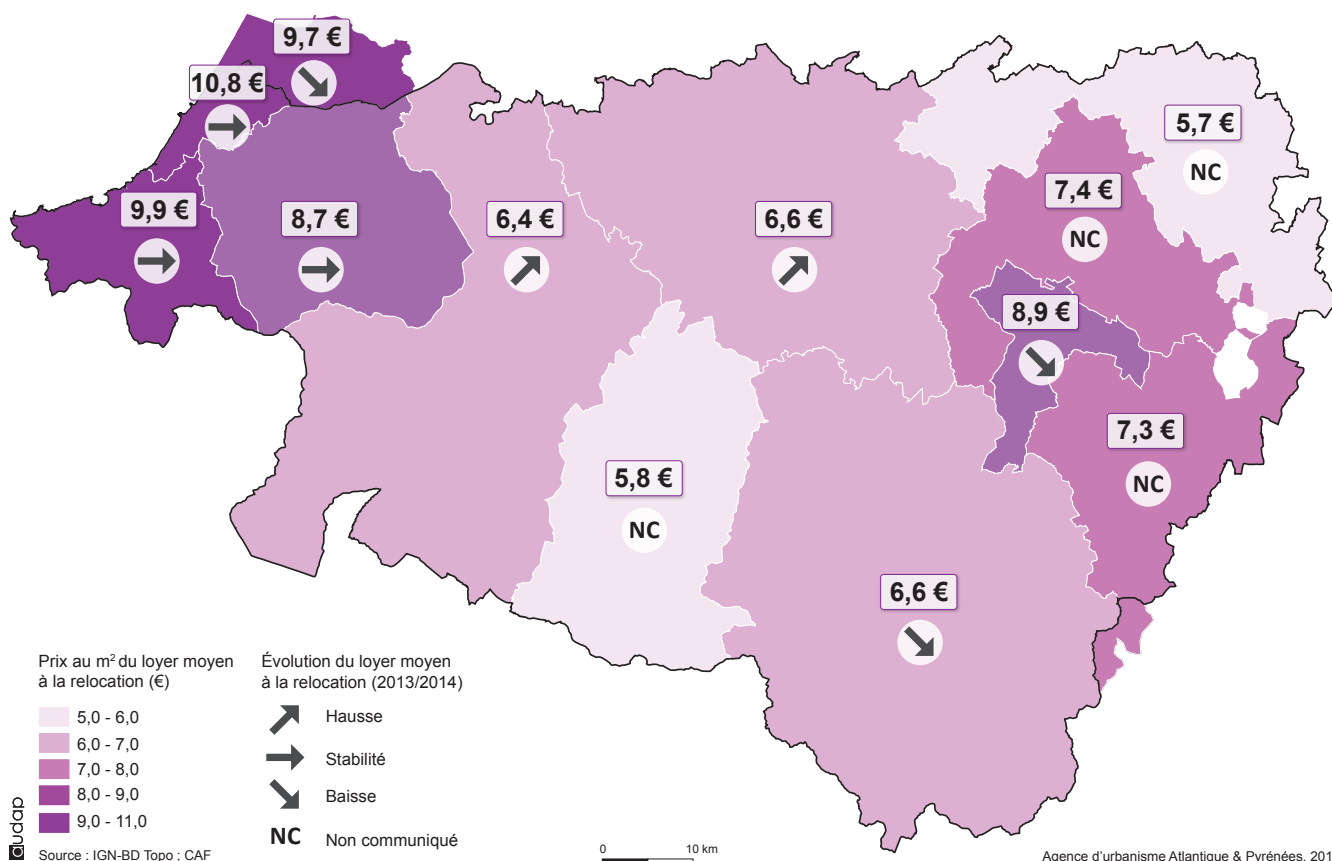
Les cartes présentées ont été réalisées à une échelle spécifique. Pour garantir la robustesse des traitements réalisés, le regroupement de certains EPCI ne disposant pas d'un nombre suffisant de références a été opéré. Il s'est appuyé sur une étude menée par la DREAL Aquitaine en 2012* qui identifiait 11 zones de marchés sur le département. Une actualisation de ce travail a permis de tenir compte des fusions d'EPCI survenues depuis (ex. Lacq-Orthez). ■

* Étude des loyers du parc locatif privé à partir des données CAF - <http://goo.gl/CA8aFw>

du Pays-Basque intérieur. Côté béarnais, les prix déjà bas marquent un léger recul comme sur la CAPP ou la zone regroupant la Communauté de Communes du Piémont Oloronais, Josbaig ainsi que les 3 Vallées - Ossau, Aspe, Barétous - (- 1,2 à - 1,6 %).

Sur les agglomérations, l'analyse des loyers à la relocation selon la typologie des logements permet d'aborder la notion de micro-marchés. Alors que pour les petits logements, le marché à la relocation 2014 est dans la droite ligne des deux années précédentes (stable), sur les grands logements des dynamiques plus marquées apparaissent. Elles sont inverses sur les agglomérations littorales (en hausse) et sur Pau (en baisse). ■

Loyer moyen au m² en 2014 et évolution 2013/2014 sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes



DES PARTENARIATS INDISPENSABLES POUR FAIRE VIVRE L'OBSERVATOIRE

L'animation de l'Observatoire départemental des loyers privés s'appuie depuis plusieurs années sur un partenariat étroit avec les CAF. Le souhait est aujourd'hui de valoriser l'expertise des professionnels de l'immobilier pour enrichir les analyses de marchés proposées.

La CAF : un fournisseur de données d'une grande richesse

Dans le cadre de conventions de partenariat, les CAF Pays-Basque / Seignanx et Béarn / Soule mettent à disposition de l'AUDAP des bases de données pour l'observation du marché locatif à l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes. Ce sont au final plus de 20 000 références qui alimentent l'observatoire chaque année.

A compter du mois de juillet 2015, les membres de l'AUDAP qui ont accès à l'observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques - *'Obs'64** - peuvent télécharger deux types de fichiers. L'un regroupe l'ensemble des indicateurs disponibles à l'échelle des EPCI des Pyrénées-Atlantiques et du sud des Landes, l'autre à celle des communes de plus de 3 500 habitants. Tous deux sont anonymisés et répondent aux règles de diffusion prescrites par les CAF.

Véritables catalogues de données, les atlas des loyers privés édités chaque année sont également consultables sur le site de l'AUDAP.

« La sollicitation des agents immobiliers est envisagée pour apporter un regard plus qualitatif [...] il s'agira de brosser un tableau de la conjoncture récente et des tendances envisagées pour 2016. »

Vers une plus grande participation des professionnels au dispositif

La sollicitation des agents immobiliers est envisagée pour apporter un regard plus qualitatif. Sur la base des traitements réalisés à la rentrée à partir des données partielles 2015, il s'agira de brosser un tableau de la conjoncture récente et des tendances envisagées pour 2016. Ces échanges seront également l'occasion d'évoquer les problématiques émergentes : la colocation chez les jeunes actifs, la solvabilité des ménages ou encore les exigences des locataires concernant les charges et les prestations des logements. ■

* <http://www.observatoire-64.org/>



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

73 620 logements

Le parc privé locatif loué vide sur le département des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes

2,5 fois

Le rapport entre le nombre de logements locatifs privés et publics

10,8 €

Le loyer à la relocation en 2014 sur l'Agglomération Côte Basque-Adour, le plus élevé du département

Contact :

Marion Audouin : m.audouin@audap.org