



Les loyers dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon

Résultats 2017 de l'observatoire des loyers
de la Gironde



Objet et composition de l'étude

L'observatoire des loyers de la Gironde fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) et l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère en charge du logement. En 2017, l'observation a porté sur les loyers du parc locatif privé des deux secteurs de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise et le pourtour du bassin d'Arcachon.

Le présent document expose la méthodologie de l'enquête, le périmètre d'étude et son zonage, les données de cadrage ainsi que les résultats obtenus sur les loyers du parc locatif privé loué vide de ces deux secteurs géographiques.

Equipe projet

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Chef de projet
Nathanaël Fournier

Equipe projet
Thomas Bohlay
Sylvain Charlier
Laurent Dadies
Christine Primet
Guillaume Rabany

Sommaire

1 Contexte et démarche	p. 5
2 Méthodologie	p. 7
3 Périmètre et zonage	p. 9
4 Eléments de cadrage	p. 15
4.1 Le poids relatif du parc locatif privé dans les secteurs observés	p. 15
4.2 Structure du parc locatif privé	p. 18
5 Résultats	p. 23
5.1 Les niveaux de loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon	p. 23
5.2 Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone	p. 29
6 Analyse économétrique	p. 47
6.1 La détermination des loyers dans l'agglomération bordelaise	p. 48
6.2 La détermination des loyers autour du bassin d'Arcachon	p. 50
7 Comparaisons avec d'autres agglomérations	p. 53
8 Synthèse conclusive	p. 57
9 Table des sigles et abréviations	p. 59

1 | Contexte et démarche

Engagée depuis 1990 dans l'observation des loyers du parc locatif privé, l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba) s'est vu confier par l'ensemble de ses partenaires la mission d'expérimenter un observatoire local des loyers (OLL). Cette démarche a été mise en place en 2012/2013 par le ministère en charge du Logement, qui s'est à cette fin entouré d'un comité scientifique national, composé de personnalités indépendantes, et d'une cellule nationale de traitement et d'animation, dont l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) était en charge en 2017.

Ce dispositif, qui remplace l'enquête loyers dite « OLAP-DHUP », est porté sur le territoire national par une vingtaine d'observatoires locaux, qui se sont constitués en réseau et qui respectent une méthodologie identique élaborée par le comité scientifique national.

Le comité de pilotage de l'observatoire des loyers de la Gironde comprend notamment des représentants de l'Etat (DDTM 33, DREAL Nouvelle-Aquitaine), de Bordeaux Métropole, de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (Cobas), de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (Coban), du conseil départemental de la Gironde, des représentants des agences immobilières réalisant de la gestion de biens (FNAIM de la Gironde), ainsi que des représentants d'autres acteurs intéressés par les problématiques du logement (Adil 33, Caf 33, FPI-Aquitaine, UNPI33...).

En 2017, l'observatoire des loyers de la Gironde a étudié le parc locatif privé des deux secteurs de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise et le pourtour du bassin d'Arcachon. Par rapport aux exercices 2015 et 2016, le périmètre d'étude a ainsi été élargi au nord et à l'ouest du bassin d'Arcachon, en intégrant le territoire de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (Coban).

2| Méthodologie

L'enquête porte sur les loyers hors charges des logements du parc locatif privé - à l'exception des logements des organismes HLM et des SEM et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les logements enquêtés sont obligatoirement occupés par un locataire à la date d'enquête.

Pour les logements dont la gestion locative est directement assumée par le propriétaire, la collecte 2017 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Pour ceux dont la gestion est déléguée à un professionnel, elle s'est faite par l'obtention de fichiers informatiques extraits dans les logiciels de gestion d'administrateurs de biens. Le recueil des données cherche à être représentatif de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

L'a-urba garantit la confidentialité des données, contrôle leur cohérence et leur complétude. Elle les consolide et les met en forme et, lorsque nécessaire, les enrichit en les croisant avec d'autres bases de données. Les données sources sont alors transmises à l'ANIL qui, en 2017, assurait le traitement des données de l'observatoire des loyers de la Gironde. Parallèlement, l'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique national.

Les traitements ont notamment visé à compléter les contrôles, à éliminer les doublons, à traiter les éventuels effets de « grappe »¹ et à redresser l'échantillon par calage sur la structure du parc, en attribuant à chaque logement observé une pondération permettant à l'échantillon d'être représentatif du parc général. Le centre de traitement retourne à l'a-urba la base pondérée en vue de l'exploitation des résultats.

Les résultats présentés ci-après ont été établis à partir d'un échantillon de 12 135 logements locatifs privés loués vides, soit :

- 9 958 logements dans l'agglomération bordelaise (dont 1 179 en gestion directe et 8 779 en gestion déléguée à un professionnel)
- 2 177 logements sur le pourtour du bassin d'Arcachon (dont 438 en gestion directe et 1 739 en gestion déléguée).

Les résultats publiés sont tous établis à partir d'au moins 50 observations, seuil fixé par le comité scientifique national pour une publication. Lorsque le nombre d'observations est peu supérieur à 50, certains résultats sont néanmoins à utiliser avec prudence, la constitution d'un échantillon représentatif n'étant pas toujours assurée.

¹ Si plusieurs logements de l'échantillon sont situés à la même adresse, ils risquent de présenter des caractéristiques spécifiques identiques (notamment en termes de superficie et de niveau de loyer). Le traitement permet d'éviter le manque de représentativité de l'échantillon.

3| Périmètre et zonage

Le périmètre observé est constitué de deux secteurs principaux (cf. figure 1, p.11) :

- Les communes de Bordeaux Métropole ainsi que les communes du reste de l'unité urbaine de Bordeaux², secteur ci-après dénommé « **agglomération bordelaise** » ;
- Les communes de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (Cobas) et de la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord (Coban), secteur ci-après dénommé « **bassin d'Arcachon** ».

Le zonage de ces deux secteurs a été établi comme suit :

- Au sein de l'agglomération bordelaise

Le zonage d'étude de l'agglomération bordelaise a été adopté en 2016. Il a été dessiné afin de refléter l'influence de la localisation sur le niveau des loyers. Plus précisément, il s'est appuyé :

- sur un découpage du territoire à la commune, voire à l'IRIS³ pour les quatre communes de l'agglomération où le volume du parc locatif privé est le plus important (Bordeaux, Mérignac, Pessac, Talence) ;
- sur un travail économétrique permettant d'expliquer le niveau des loyers par la combinaison de différents facteurs (nombre de pièces, superficie par nombre de pièce, type de gestion, type d'habitat [maison/appartement], époque de construction des logements, époque d'emménagement du locataire, localisation). Ce travail, réalisé par l'OLAP et validé par le comité technique de l'observatoire des loyers de la Gironde, a permis **d'isoler l'influence de la localisation sur le niveau des loyers**.

Chacun des IRIS de Bordeaux, Mérignac, Pessac et Talence, et chacune des autres communes de l'agglomération bordelaise ont ainsi été regroupés en 6 zones homogènes en termes de marché locatif privé. *Toutes choses étant égales par ailleurs*, la zone 1 offre les niveaux de loyer les plus élevés, tandis que la zone 6 offre les niveaux de loyer les plus modérés de l'agglomération.

Cela ne signifie pas que les niveaux des loyers au sein d'une même zone sont identiques, mais que *pour des logements ayant les mêmes caractéristiques*, ils tendent à être identiques. Inversement, même des logements ayant des caractéristiques identiques, mais situés dans deux zones différentes, doivent avoir des niveaux de loyer différents. Autrement dit, un appartement de 3 pièces, offrant une surface habitable de 65 m², situé dans un immeuble construit dans les années 1990, et dont le locataire actuel a emménagé il y a 4 ans, tendra à avoir le même niveau de loyer quel que soit le quartier ou la commune de la zone 4

² L'unité urbaine est un périmètre géographique délimité par l'Insee, visant à rendre compte de la continuité du bâti sur le territoire.

³ Les « îlots regroupés pour l'information statistique » (IRIS) sont des secteurs géographiques délimités par l'Insee pour la diffusion de données statistiques infra-communales.

où il est situé. Tandis que par rapport à un appartement présentant les mêmes caractéristiques mais situé en zone 5, il se louera en moyenne à un loyer supérieur.

Cette méthodologie conduit à ce que les zones d'étude ne sont pas formées d'un seul bloc mais sont éclatées et non contiguës. Plutôt que de reproduire des découpages administratifs ou des territoires de projet, ce zonage traduit la façon dont la localisation est valorisée, en moyenne, lors des négociations entre les propriétaires et les locataires. Il vise donc à refléter une certaine réalité du marché locatif privé.

La figure 1 ci-après permet de visualiser le périmètre et le zonage de l'enquête 2016, tandis que le tableau 1 (page 12) précise le classement des IRIS et des communes dans les sept zones d'étude.

Au total, ce zonage met en évidence à la fois un gradient centre-périphérie, une coupure est-ouest délimitée par la Garonne, ainsi qu'un effet d'aménité territoriale conféré par la facilité d'accès routier au bassin d'Arcachon.

- Au sein du bassin d'Arcachon

En raison du volume du parc locatif privé et de la collecte de données sur ce territoire, le zonage de ce secteur n'a pas encore pu faire l'objet d'un traitement économétrique. Il distingue plus classiquement les communes relevant des deux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre du territoire, les communautés d'agglomération du bassin d'Arcachon nord et sud.

Figure 1 – Périmètre et zonage d'étude 2017

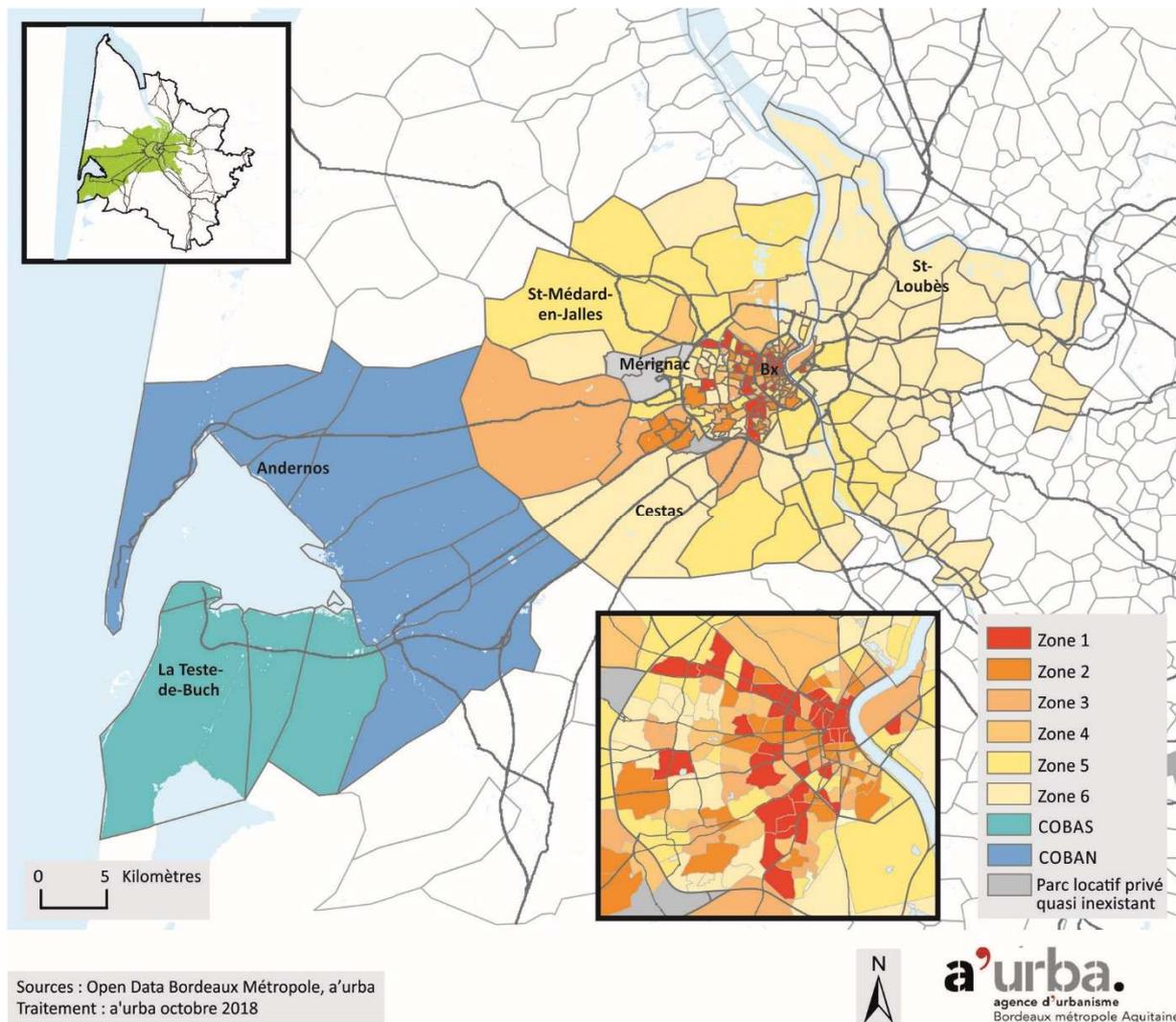


Tableau 1 – Zonage d'étude 2016

Zone 1	IRIS de Bordeaux	Chartrons-Grand-Parc 9, Hôtel de Ville-Quinconces 3, 4, 5, 6, 7 et 8, La Bastide 2, Lestonat-Monséjour 1, 6 et 9, Nansouty 1 et 3, Saint-Augustin 1, 4 et 5, Saint-Bruno-Saint-Victor 6, Saint-Seurin-Fondaudège 1, 2, 5, 6, 7 et 8, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 2 et 3
	IRIS de Mérignac	Eyquems, La Foret
	IRIS de Talence	Combattants-Bijou, E. Zola, Médoquine-Haut-Brion, Poste-Mairie
Zone 2	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 2, 4 et 8, Chartrons-Grand-Parc 2 et 8, Gare Saint-Jean 2 et 5, Hôtel de Ville-Quinconces 1 et 2, Lestonat-Monséjour 3, Nansouty 9, Saint-Bruno-Saint-Victor 1, 2 et 5, Saint-Seurin-Fondaudège 3 et 9, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 1, 5 et 6
	IRIS de Mérignac	Chemin-long et Garies, La Glacière
	IRIS de Pessac	Bellegrave, Cap de Bos, Cazalet, France, Magonty, Sardine
	IRIS de Talence	Cauderès, Mégret, Saint-Genès
Zone 3	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 3 et 7, Chartrons-Grand Parc 1, 11 et 12, La Bastide 1, 3 et 4, Lestonat-Monséjour 7, Nansouty 6, Saint-Augustin 2, Saint-Bruno-Saint-Victor 3 et 4, Saint-Seurin-Fondaudège 4
	IRIS de Mérignac	Arlac 2, Centre-Ville 1 et 2
	IRIS de Pessac	3 m, Le Bourg, Toctoucau
	IRIS de Talence	Plume-La-Poule
	Communes	Gradignan, Saint-Jean-d'Ilac
Zone 4	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 5 et 6, Chartrons-Grand-Parc 3 et 7, Gare Saint-Jean 4, Lestonat-Monséjour 4 et 5, Nansouty 5 et 7, Saint-Augustin 3, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 4
	IRIS de Mérignac	Bourdillot, Bourran, Labatut 1
	IRIS de Pessac	Candau, l'Alouette, Noës
	IRIS de Talence	La Fauvette, Lycée
	Communes	Bruges, Le Bouscat, Le Haillan

Zone 5	IRIS de Bordeaux	Bacalan 2 et 4, Capucins-Victoire 1, Chartrons-Grand Parc 6, 10 et 13, Gare Saint-Jean 1 et 3, La Bastide 5, Lestonat-Monséjour 2, Nansouty 2 et 4
	IRIS de Mérignac	Beaudésert, Beutre, Capeyron 3, Labatut 2, Les Pins, Marchegay, Z.i du Phare, Zone aéroportuaire
	IRIS de Pessac	Chataigneraie, Le Monteil, Les Echoppes, Madran
	IRIS de Talence	Peylanne-Leysotte, Thouars 1
	Communes	Bègles, Blanquefort, Bouliac, Cadaujac, Camblanes-et-Meynac, Cenon, Eysines, Latresne, Le Taillan-Médoc, Léognan, Martillac, Parempuyre, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles
Zone 6	IRIS de Bordeaux	Bacalan 1 et 3, Chartrons-Grand-Parc 5, Le Lac 1 et 3, Lestonat-Monséjour 8, Nansouty 8
	IRIS de Mérignac	Arlac 1, Capeyron 1 et 2, Centre-Ville 3 et 4, Le Burck, Le Jard, Piquey, Zone Commerciale (che. Long)
	IRIS de Pessac	Camponac, Fac Lettres, Fac Sciences-Droit, Parc Industriel, Saige Nord, Saige Sud
	IRIS de Talence	Thouars 2
	Communes	Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bonnetan, Cadarsac, Cambes, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cestas, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Izon, Langoiran, Le Pian-Médoc, Le Tourne, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Montussan, Nérigean, Paillet, Pompignac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac
Zone 7 (Cobas)	Communes	Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Le Teich
Zone 8 (Coban)	Communes	Andernos-les-bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Marcheprime, Mios

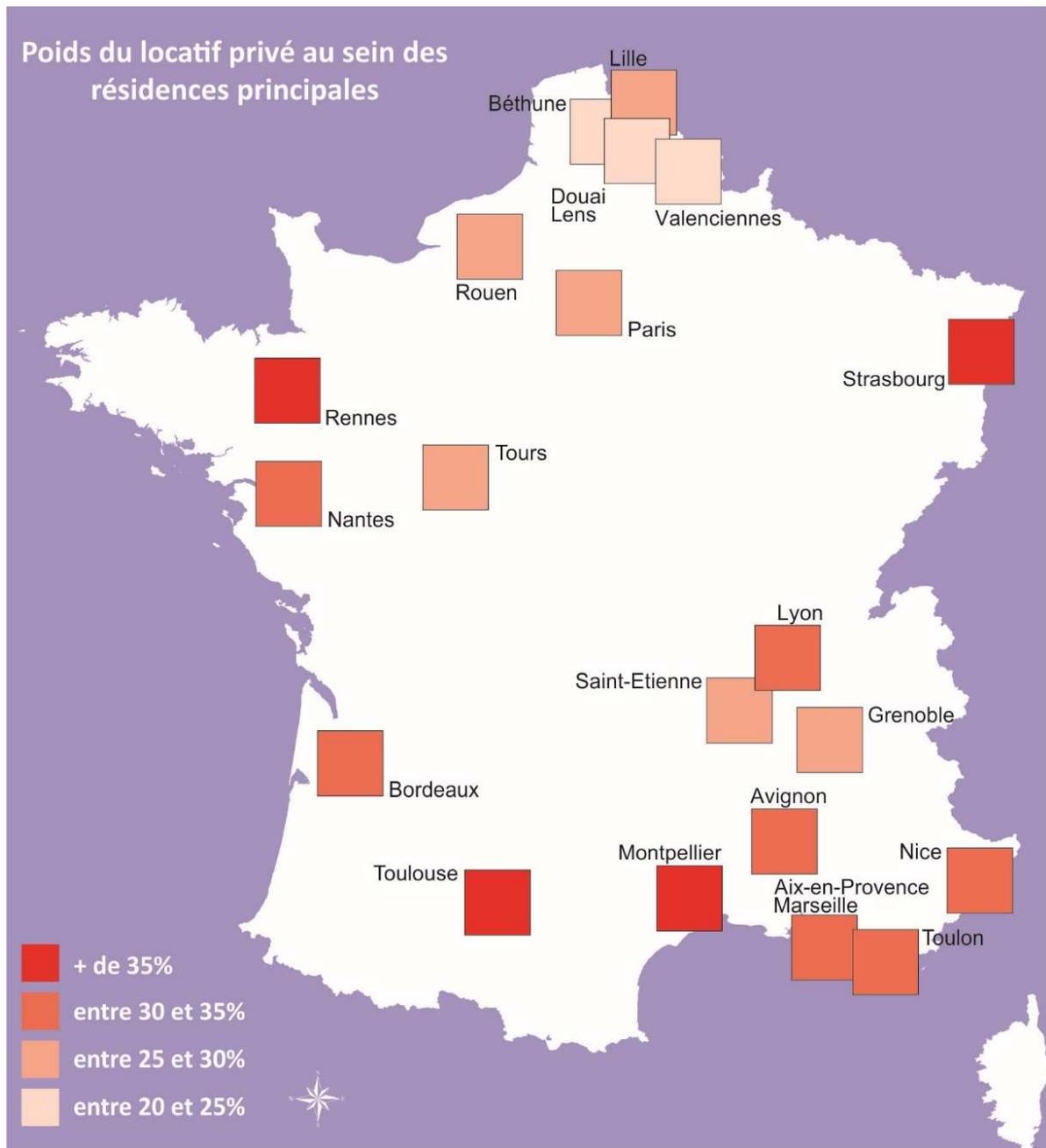
4 | Éléments de cadrage

4.1 | Le poids relatif du parc locatif privé dans les secteurs observés

En 2014, le parc locatif privé de l'agglomération bordelaise comptait 144 383 logements (dont 129 432 loués vides). Il pèse pour un peu plus du tiers (34,3 %) du total des résidences principales de l'agglomération (et même environ la moitié dans les secteurs les plus centraux, les zones 1 et 2 de l'agglomération bordelaise) et représente 68,4 % du parc locatif privé du département de la Gironde.

Au sein de l'agglomération bordelaise, le parc locatif privé de Bordeaux Métropole compte 134 887 logements (soit 36,7 % du nombre de résidences principales).

Figure 2 – Poids du parc locatif privé au sein des résidences principales dans les 20 plus grandes unités urbaines françaises⁴



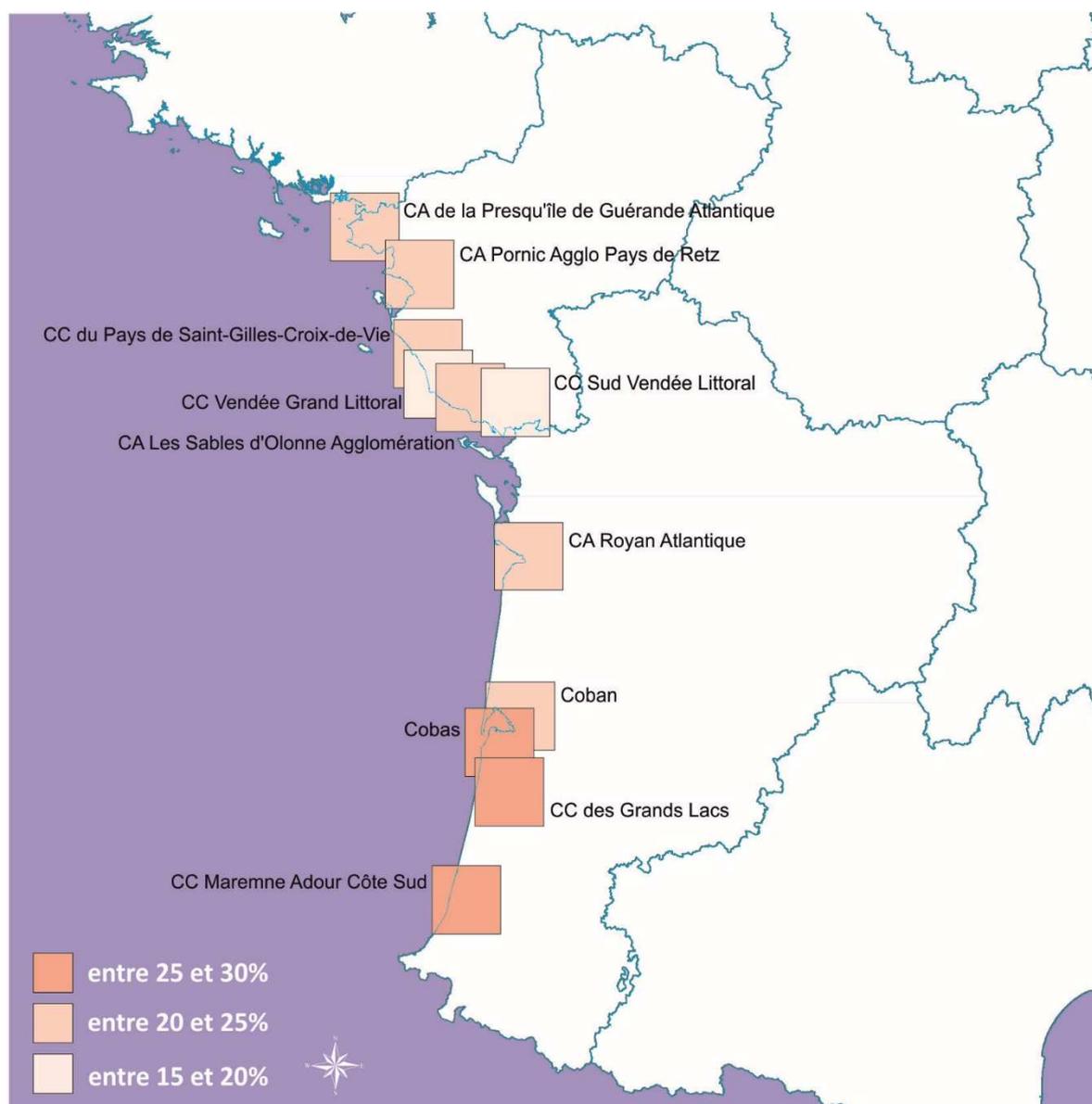
Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

⁴ Les unités urbaines, qui font partie des périmètres d'étude délimités par l'Insee, sont définies comme des ensembles de communes comptant au moins 2 000 habitants et réunies par la continuité du bâti (absence de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions). Les vingt unités urbaines représentées sur cette carte sont celles qui comptent le plus grand nombre d'habitants.

Le parc locatif privé du bassin d’Arcachon compte 13 929 logements (dont 13 190 loués vides). Il représente 23,8 % du total des résidences principales de ce secteur et pèse 6,6 % du parc locatif privé du département de la Gironde.

Au sein du bassin d’Arcachon, le parc locatif privé de la communauté d’agglomération du bassin d’Arcachon sud (Cobas) compte 7 554 logements (soit 25,3 % des résidences principales) et celui de la communauté d’agglomération du bassin d’Arcachon nord (Coban) compte 6 175 logements (soit 22,1 % des résidences principales).

Figure 3 – Poids du parc locatif privé au sein des résidences principales de onze EPCI du littoral Atlantique⁵



Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

⁵ Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sélectionnés pour cette carte répondent aux quatre critères cumulatifs suivants : ils relèvent des régions Nouvelle-Aquitaine ou Pays de la Loire, offrent une façade sur le littoral Atlantique, comptent entre 20 000 et 80 000 logements et le poids des résidences secondaires y représente entre 20 et 50 % de ceux-ci.

4.2 | Structure du parc locatif privé

Le tableau 2 et les figures 4 à 6 qui suivent présentent les caractéristiques du parc locatif privé dans les huit zones d'étude.

Les logements loués dans l'agglomération bordelaise se distinguent de ceux situés autour du bassin d'Arcachon à plusieurs égards :

- Ils sont de plus petite taille (55 % des logements loués n'ont qu'une ou deux pièces principales, contre 29 % autour du bassin) ;
- Ils sont très majoritairement composés d'appartements (qui représentent 79 % du parc, contre 43 % autour du bassin) ;
- Leur époque de construction est relativement ancienne (seuls 37 % des logements du parc locatif privé bordelais ont été construits après 1991, contre 56 % autour du bassin).

Ces caractéristiques du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise sont particulièrement prégnantes au sein des trois premières zones d'étude (qui correspondent majoritairement aux secteurs les plus urbains du cœur de l'agglomération), tandis que les zones 4 et surtout 5 et 6 comportent davantage de grands logements, de maisons et de logements construits plus récemment.

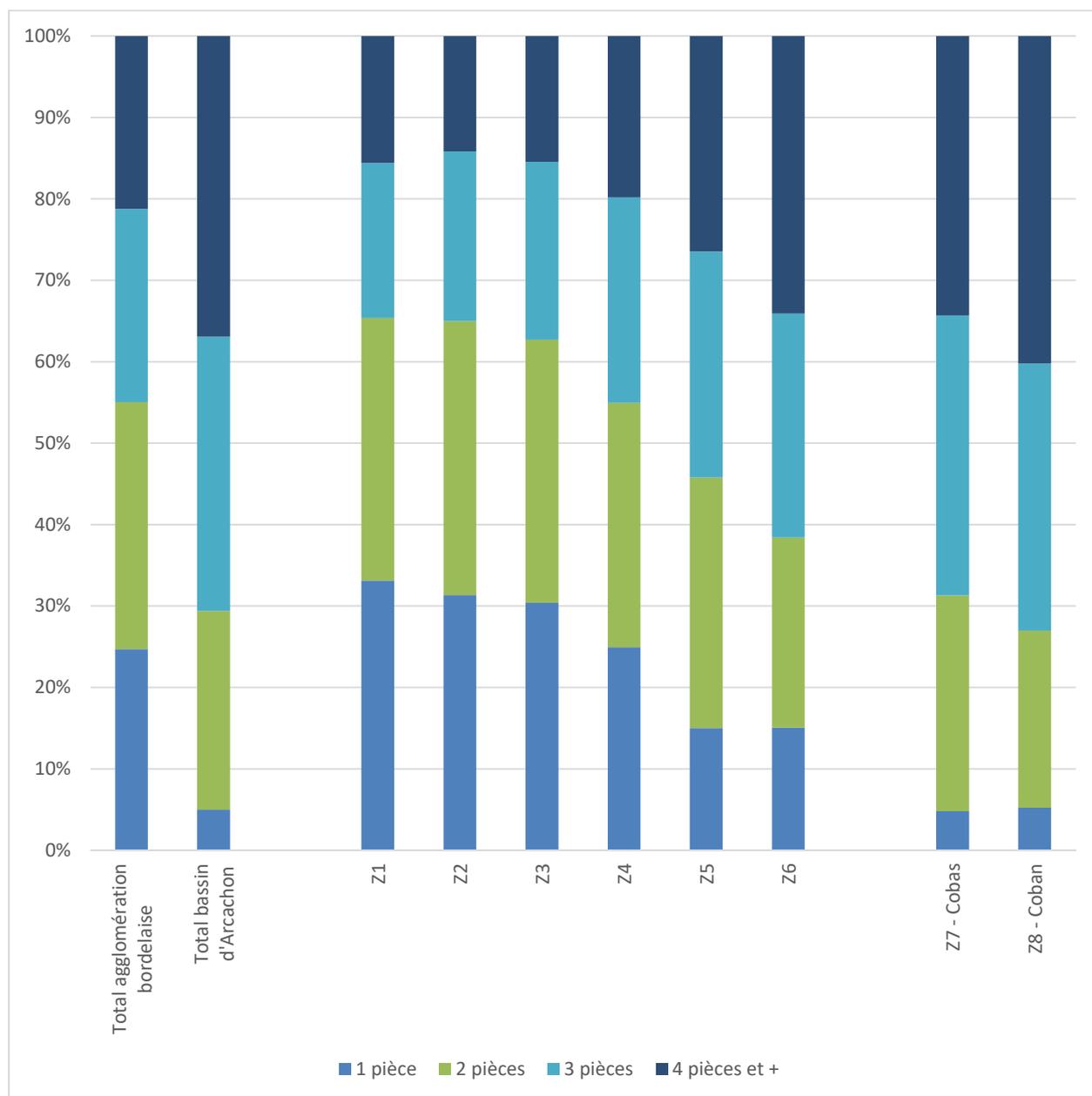
Tableau 2 : Le parc locatif privé dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon

Zone d'étude	(1) Nombre de résidences principales	Les résidences principales du parc locatif privé (PLP) dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon				
		(2) Nombre de logements du PLP	(3) Poids du PLP dans la zone (=2/1)	(4) Poids du PLP de la zone dans le PLP du secteur	(5) Nombre de maisons du PLP	(6) Poids des maisons dans le PLP de la zone (=5/2)
Z1	47 392	25 832	55%	18%	2 637	10%
Z2	48 400	23 665	49%	16%	2 413	10%
Z3	49 757	21 704	44%	15%	2 579	12%
Z4	53 476	21 211	40%	15%	3 367	16%
Z5	104 773	26 553	25%	18%	8 008	30%
Z6	117 215	25 418	22%	18%	9 450	37%
Total agglomération bordelaise	421 013	144 383	34%	100%	28 454	20%
Z7 - Cobas	30 633	7 754	25%	56%	3 950	51%
Z8 - Coban	27 977	6 175	22%	44%	3 849	62%
Total bassin d'Arcachon	58 610	13 929	24%	100%	7 799	56%

Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

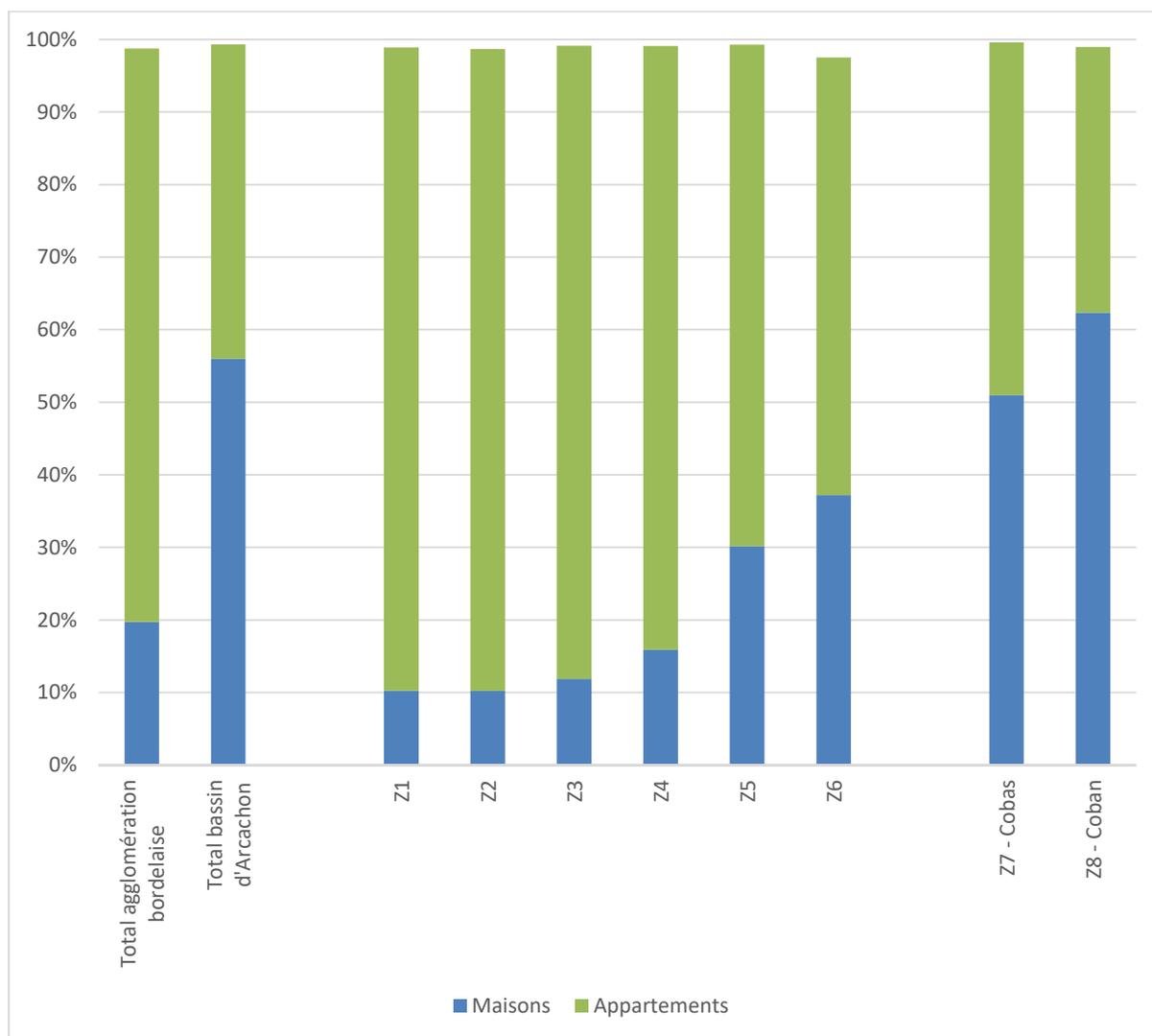
Nota bene : PLP = parc locatif privé

Figure 4 – Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces



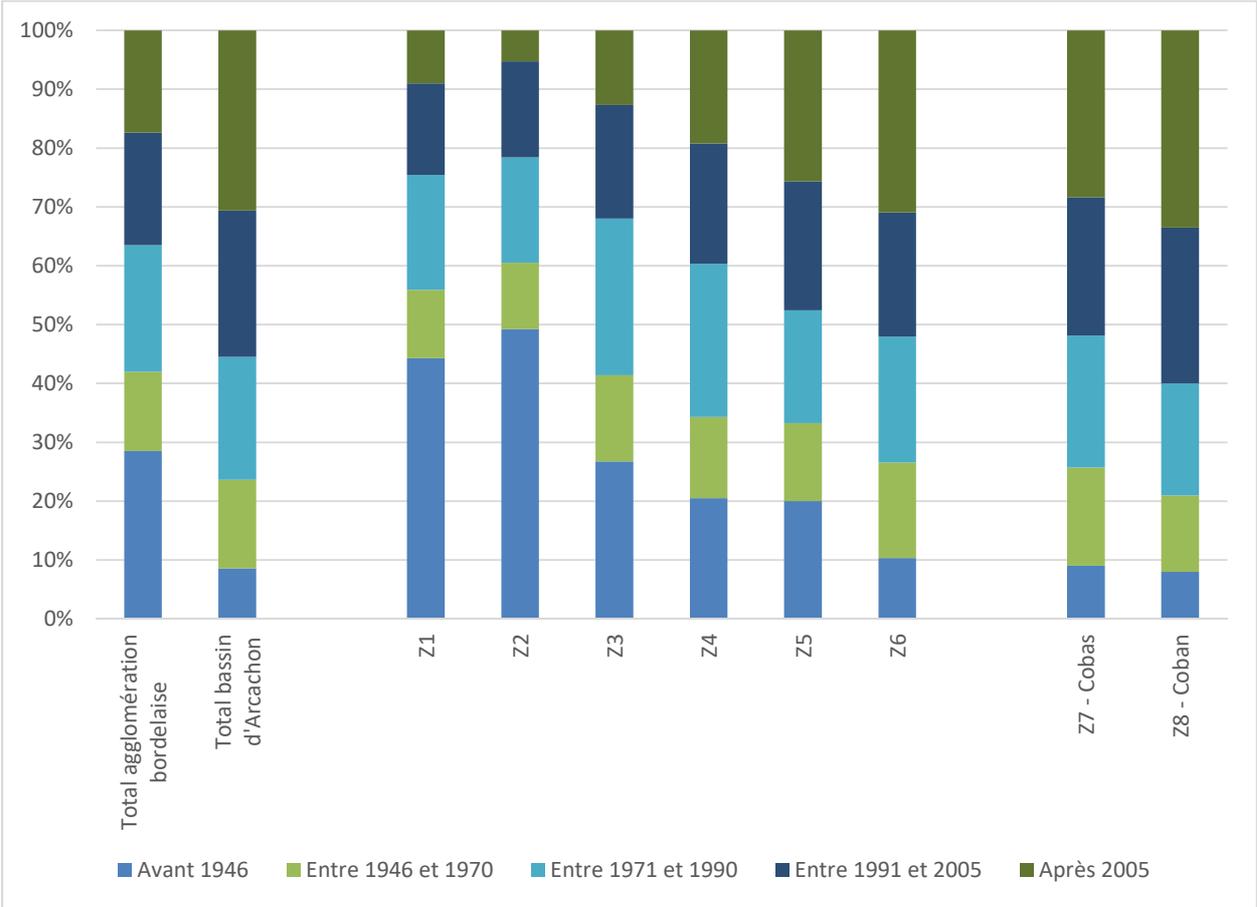
Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

Figure 5 – Répartition du parc locatif privé selon le type de logement



Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

Figure 6 – Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction des logements



Source : Insee, RP 2014, traitement a'urba

5 | Résultats

Les résultats ci-après portent sur le parc de logements non meublés (loués vides).

L'essentiel de la collecte de données ayant été réalisé entre septembre et décembre 2017, les chiffres reflètent les valeurs au 2nd semestre 2017.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

- Les moyennes : les niveaux de loyer moyen (en €) et de superficie moyenne (en m²) sont déterminés à partir de la base pondérée. Le loyer par m² moyen (en €/m²) est calculé comme le rapport entre ces deux moyennes⁶. Compte tenu de la forte influence de la superficie sur les niveaux de loyers, ce mode de calcul permet de lire un loyer au m² qui tient compte de la structure du parc de logements dans chaque strate.

- Des indicateurs de dispersion : conformément aux prescriptions du comité scientifique national, les résultats sont également communiqués en fournissant la médiane et les premier et troisième quartiles des loyers par m². Au sein d'une strate observée, le loyer par m² médian divise le nombre de logements (une fois pondérés) en deux parties égales ; il y a autant de logements dont le loyer par m² est supérieur que de logements dont le loyer par m² est inférieur à cette valeur. Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 25 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 75 % autres. Le troisième quartile (Q3) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 75 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 25 % restants.

- Enfin, le nombre d'observations : il s'agit du nombre de logements observés qui, une fois pondérés pour calage sur la structure du parc, ont permis de calculer les statistiques de chaque strate. Conformément aux recommandations du comité scientifique national, les résultats ne sont pas renseignés pour les strates dans lesquelles le nombre d'observations est inférieur à 50.

5.1 | Les niveaux de loyer de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon

5.1.1 | Principaux résultats

Dans l'agglomération bordelaise, **le niveau moyen des loyers s'établit à 10,6 €/m²** (soit un montant moyen de 646 € pour une superficie moyenne de 61 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 11,2 €/m², l'autre moitié inférieur à 11,2 €/m².

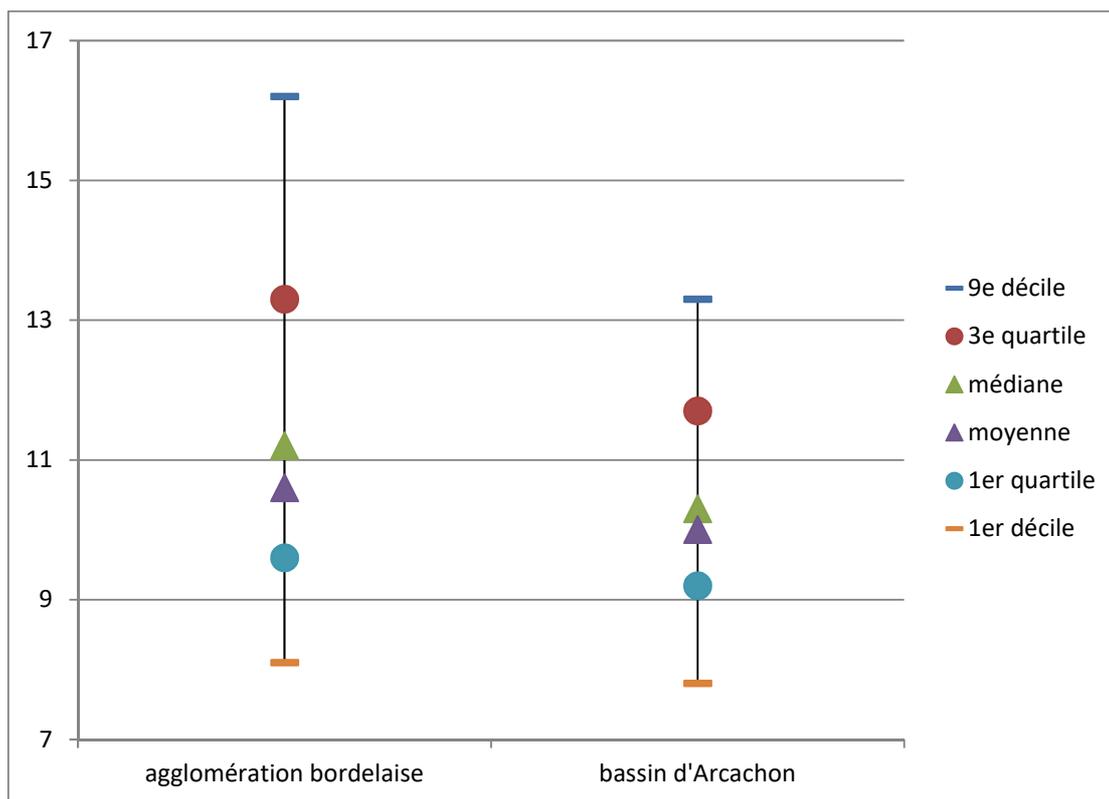
⁶ Les valeurs publiées sont arrondies (les loyers et les superficies respectivement à l'euro et au m² le plus proche, le loyer moyen par m² à la première décimale). Cette règle des arrondis peut conduire à ce que, dans les tableaux qui suivent, le loyer par m² moyen (arrondi) n'est pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi) et la superficie (arrondie).

Sur le pourtour du bassin d’Arcachon, **le niveau moyen des loyers s’établit à 10 €/m²** (soit un montant moyen de 720 € pour une superficie moyenne de 72 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 10,3 €/m², l’autre moitié inférieur à 10,3 €/m².

Ces résultats portent sur l’ensemble des logements du parc locatif privé. L’enquête permet aussi de s’intéresser spécialement aux loyers de marché, c’est-à-dire aux loyers des seuls logements ayant récemment fait l’objet d’un changement de locataire. En prenant comme base de calcul les relocations réalisées en 2016 et en 2017, **le niveau des loyers de marché s’établit à 11,5 €/m² dans l’agglomération bordelaise** (soit un montant moyen de 640 € pour une superficie moyenne de 56 m²) **et à 10,5 €/m² autour du bassin d’Arcachon** (soit un montant moyen de 732 € pour une superficie moyenne de 70 m²).

Ces résultats globaux exprimés en moyenne et en médiane n’ont toutefois qu’une faible signification lorsqu’ils sont pris isolément. La figure 7 ci-après montre que les niveaux de loyers peuvent en effet connaître une forte dispersion autour de leurs valeurs centrales. C’est tout particulièrement le cas dans l’agglomération bordelaise, où le rapport interdécile - qui s’élève à 2 - est spécialement élevé⁷. Cela signifie que même en écartant les 10 % de logements ayant les loyers au m² les plus élevés et les 10 % de logements ayant les loyers au m² les plus faibles, les niveaux de loyers au mètre carré de l’agglomération bordelaise peuvent encore varier du simple au double.

Figure 7 : Dispersion des loyers moyens (en €/m²) dans l’agglomération bordelaise et autour du bassin d’Arcachon



Source : a'urba

⁷ Le rapport interdécile est calculé comme le rapport du neuvième décile au premier décile.

5.1.2 | Tableaux de résultats

Les tableaux qui suivent, en opérant des segmentations au sein du parc de logements, permettent à la fois de diminuer la dispersion et d'apporter des précisions sur les niveaux de loyers selon certaines caractéristiques des logements (le nombre de pièces principales, le type d'habitat [maison ou appartement], l'époque de construction, la période du dernier emménagement).

Tableau 3 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon

	agglomération bordelaise			bassin d'Arcachon		
	ensemble	maisons	appartements	ensemble	maisons	appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,6	9,4	11,1	10,0	9,7	10,6
loyer moyen (€)	646	880	582	720	814	599
superficie moyenne (m ²)	61	93	52	72	84	56
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,6	8,4	10,0	9,2	8,9	9,8
médiane (€/m ²)	11,2	9,8	11,6	10,3	10,0	10,9
3 ^e quartile (€/m ²)	13,3	11,2	13,9	11,7	11,0	12,5
nb d'observations	9958	1610	8348	2177	965	1212

Source : a'urba

Guide de lecture : la valeur médiane des loyers hors charges s'élève à 11,2 €/m² pour l'agglomération bordelaise et à 10,3 €/m² pour le bassin d'Arcachon. Cela signifie que 50 % des logements du parc locatif privé ont des loyers inférieurs à ce seuil et 50 % supérieurs.

Un quart des logements présente des loyers au m² inférieurs au seuil du premier quartile (Q1), un autre quart présente des loyers supérieurs au troisième quartile (Q3). La moitié des logements ont un loyer au m² compris entre le premier et le troisième quartile (entre Q1 et Q3).

Tableau 4 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon : détail par type de parc et nombre de pièces

ENSEMBLE

	agglomération bordelaise				bassin d'Arcachon			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	15,1	11,7	10,1	9,1	14,3	11,5	10,0	9,4
loyer moyen (€)	419	537	695	939	443	534	686	904
superficie moyenne (m ²)	28	46	69	103	31	47	69	96
1 ^{er} quartile €/m ²	13,4	10,7	9,3	8,2	12,7	10,4	9,2	8,6
médiane €/m ²	15,2	11,9	10,3	9,3	14,6	11,7	10,1	9,6
3 ^e quartile €/m ²	18,0	13,3	11,3	10,5	16,8	13,0	11,3	10,6
nb d'observations	1330	3684	3139	1805	104	658	804	611

APPARTEMENTS

	agglomération bordelaise				bassin d'Arcachon			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	15,2	11,7	10,2	9,0	14,3	11,6	10,0	9,3
loyer moyen (€)	418	533	686	861	443	515	664	834
superficie moyenne (m ²)	28	45	67	95	31	45	66	90
1 ^{er} quartile €/m ²	13,4	10,7	9,4	8,1	12,7	10,5	9,3	8,0
médiane €/m ²	15,2	11,9	10,4	9,0	14,6	11,7	10,1	9,9
3 ^e quartile €/m ²	18,0	13,3	11,3	10,2	16,8	12,9	11,3	10,6
nb d'observations	1320	3577	2673	778	101	568	442	101

MAISONS

	agglomération bordelaise			bassin d'Arcachon		
	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	11,6	9,8	9,2	11,3	9,9	9,5
loyer moyen (€)	585	727	992	593	707	914
superficie moyenne (m ²)	50	74	108	53	71	97
1 ^{er} quartile €/m ²	10,4	8,3	8,3	10,0	9,0	8,7
médiane €/m ²	11,7	10,2	9,5	11,8	10,1	9,6
3 ^e quartile €/m ²	13,8	11,7	10,6	13,7	11,3	10,6
nb d'observations	117	466	1027	93	362	510

Tableau 5 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon : détail par type de parc et époque de construction

ENSEMBLE

	agglomération bordelaise					bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,4	9,9	10,5	11,0	10,8	9,8	9,7	10,0	9,9	10,4
loyer moyen (€)	635	636	589	681	685	664	713	717	757	724
superficie moyenne (m ²)	61	64	56	62	63	68	74	72	76	70
1 ^{er} quartile €/m ²	9,3	8,7	9,5	10,0	10,1	8,7	8,2	9,1	9,0	9,7
médiane €/m ²	11,3	10,3	11,5	11,4	11,1	10,0	9,8	10,3	10,2	10,5
3 ^e quartile €/m ²	13,8	12,3	14,1	13,7	12,3	12,0	11,8	12,5	11,5	11,4
nb d'observations	2196	820	1474	1722	3746	220	179	279	497	1002

APPARTEMENTS

	agglomération bordelaise					bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	11,0	10,2	11,3	11,8	11,1	10,4	10,1	10,9	10,8	10,7
loyer moyen (€)	586	567	529	585	623	588	663	609	605	578
superficie moyenne (m ²)	54	56	47	50	56	56	66	56	56	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,7	8,7	10,1	10,6	10,3	9,3	9,0	9,8	10,0	10,0
médiane €/m ²	11,8	10,6	12,1	12,1	11,3	10,7	11,7	11,4	11,2	10,7
3 ^e quartile €/m ²	14,3	13,1	14,4	14,8	12,4	12,5	12,5	14,2	12,2	12,0
nb d'observations	1724	629	1258	1349	3388	89	63	151	210	699

MAISONS

	agglomération bordelaise					bassin d'Arcachon				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	9,3	9,3	8,7	9,8	9,9	9,5	9,4	9,4	9,6	10,1
loyer moyen (€)	819	850	873	945	941	709	746	820	836	878
superficie moyenne (m ²)	88	91	100	96	95	75	79	87	87	87
1 ^{er} quartile €/m ²	7,8	8,6	8,0	8,6	9,1	8,3	8,2	8,5	8,9	9,4
médiane €/m ²	10,0	9,5	9,1	9,8	10,1	9,8	9,6	9,6	9,7	10,3
3 ^e quartile €/m ²	11,6	11,1	10,6	11,1	11,1	12,0	10,7	10,9	10,8	11,0
nb d'observations	472	191	216	373	358	131	116	128	287	303

Tableau 6 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise et autour du bassin d'Arcachon : détail par année d'emménagement du locataire

ENSEMBLE

	agglomération bordelaise				bassin d'Arcachon			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	11,5	10,8	10,3	9,1	10,5	10,3	9,9	9,3
loyer moyen (€)	640	662	661	620	732	719	716	711
superficie moyenne (m ²)	56	61	64	68	70	70	72	77
1 ^{er} quartile €/m ²	10,3	9,8	9,4	7,8	9,7	9,4	9,1	8,0
médiane €/m ²	12,0	11,3	10,8	9,7	10,6	10,4	10,1	9,6
3 ^e quartile €/m ²	14,3	13,5	12,6	11,7	12,0	11,8	11,5	11,2
nb d'observations	4612	2916	1472	958	902	612	378	285

Tableau 7 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise : détail par année d'emménagement du locataire et par nombre de pièces

ENSEMBLE

	agglomération bordelaise, 1 pièce				agglomération bordelaise, 2 pièces			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	16,0	15,4	14,0	13,5	12,3	12,0	11,5	10,0
loyer moyen (€)	423	425	422	396	549	549	533	493
superficie moyenne (m ²)	26	28	30	29	44	46	46	49
1 ^{er} quartile €/m ²	14,1	13,8	12,5	12,1	11,1	11,0	10,5	8,7
médiane €/m ²	16,0	15,5	14,2	13,6	12,3	12,1	11,8	10,4
3 ^e quartile €/m ²	19,0	17,7	17,3	16,2	13,8	13,5	13,1	12,0
nb d'observations	740	325	151	114	1760	1106	536	282

	agglomération bordelaise, 3 pièces				agglomération bordelaise, 4 pièces			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,1	10,0	9,2	9,8	9,5	9,1	8,0
loyer moyen (€)	718	696	699	653	1007	989	950	815
superficie moyenne (m ²)	67	69	70	71	102	104	104	102
1 ^{er} quartile €/m ²	10,0	9,3	9,3	7,8	8,8	8,7	8,4	7,0
médiane €/m ²	10,7	10,4	10,5	9,4	9,8	9,6	9,4	8,3
3 ^e quartile €/m ²	11,8	11,2	11,3	10,8	10,9	10,6	10,4	9,5
nb d'observations	1403	971	469	296	709	514	316	266

5.2 | Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone

La localisation exerce un double effet sur le niveau moyen des loyers :

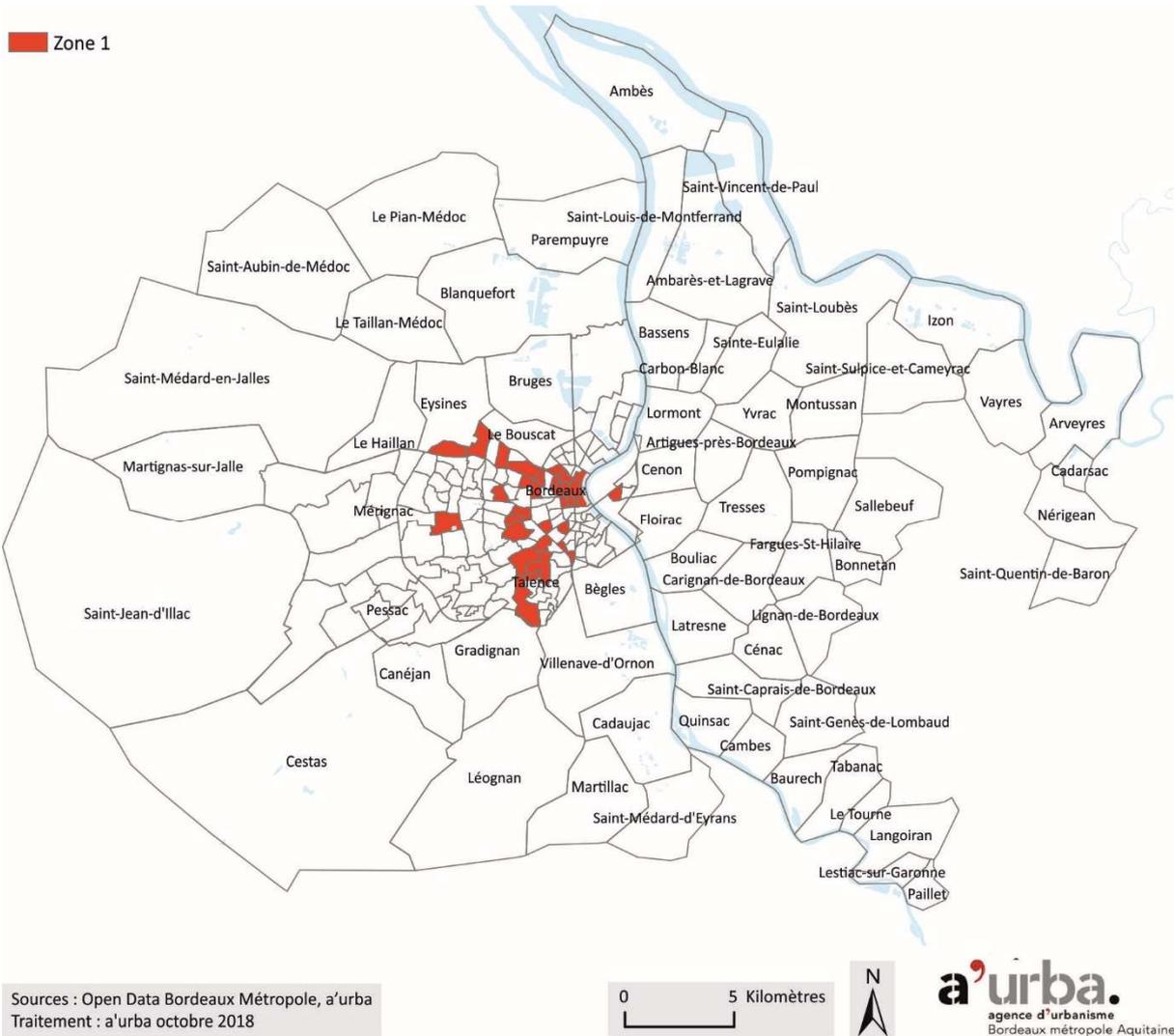
- En fonction de leurs usages et de leurs valeurs, les habitants d'une agglomération peuvent rechercher une localisation résidentielle offrant certaines caractéristiques particulières : une bonne desserte en transports en commun *versus* une accessibilité routière privilégiée, un quartier animé et bien doté en commerces et équipements *versus* un lieu de vie paisible offrant de l'espace et une certaine proximité avec la campagne, etc. Pour chaque ménage, cette recherche d'une localisation s'opère aussi en fonction de ses contraintes budgétaires et de l'existence d'une offre de logements en location sur chacun des secteurs géographiques. Finalement, certains quartiers ou certaines communes peuvent connaître ou avoir connu des déséquilibres plus ou moins marqués entre l'offre et la demande de logements locatifs, qui peuvent impliquer des différentiels de niveaux de loyers.
- La typologie des logements peut varier sensiblement selon les secteurs géographiques d'un territoire, que ce soit en termes de superficie et de nombre de pièces moyens des logements, de type d'habitat (maisons ou appartements) ou d'époque de construction. Les niveaux de loyers des différentes zones ne reflètent ainsi pas seulement l'attrait propre à celles-ci, mais aussi la structure de leur parc.

Le zonage adopté pour l'agglomération bordelaise dans la présente enquête vise à mettre en évidence le premier effet, en isolant l'influence de la localisation par rapport aux effets de la structure du parc.

Cependant, le passage d'une zone à une autre n'entraîne pas nécessairement des effets significatifs sur le niveau des loyers constaté : tout d'abord, les effets de structures du parc peuvent contrebalancer partiellement ou totalement l'influence du facteur localisation (ce peut être le cas par exemple si en passant de la zone 1 à la zone 6 la proportion de logements récents s'accroît et si la proportion de maisons augmente) ; en outre, l'effet localisation *stricto sensu* peut lui-même être modeste et très progressif, ne traduisant pas de vraies ruptures spatiales.

Les tableaux qui suivent, ainsi que l'analyse économétrique présentée ci-après, montrent que ces facteurs se conjuguent sur l'agglomération bordelaise, et aboutissent à des niveaux de loyers qui varient peu dans l'espace, notamment lorsque les logements se situent dans les zones 1 à 5.

Autour du bassin d'Arcachon, les logements situés sur la Coban offrent des niveaux de loyer légèrement plus abordables que sur la Cobas, notamment pour les appartements.



Zone 1	IRIS de Bordeaux	Chartrons-Grand-Parc 9, Hôtel de Ville-Quinconces 3, 4, 5, 6, 7 et 8, La Bastide 2, Lestonat-Monséjour 1, 6 et 9, Nansouty 1 et 3, Saint-Augustin 1, 4 et 5, Saint-Bruno-Saint-Victor 6, Saint-Seurin-Fondaudège 1, 2, 5, 6, 7 et 8, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 2 et 3
	IRIS de Mérignac	Eyquems, La Forêt
	IRIS de Talence	Combattants-Bijou, E. Zola, Médoquine-Haut-Brion, Poste-Mairie

Tableau 8 – zone 1 : détail par type d'habitat

	Zone 1		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,5	10,5	11,7
loyer moyen (€)	668	1082	614
superficie moyenne (m ²)	58	103	52
1 ^{er} quartile €/m ²	10,4	9,1	10,6
médiane €/m ²	12,4	10,8	12,6
3 ^e quartile €/m ²	14,6	12,2	14,9
nb d'observations	1426	165	1261

Tableau 9 – zone 1 : détail par typologie des logements

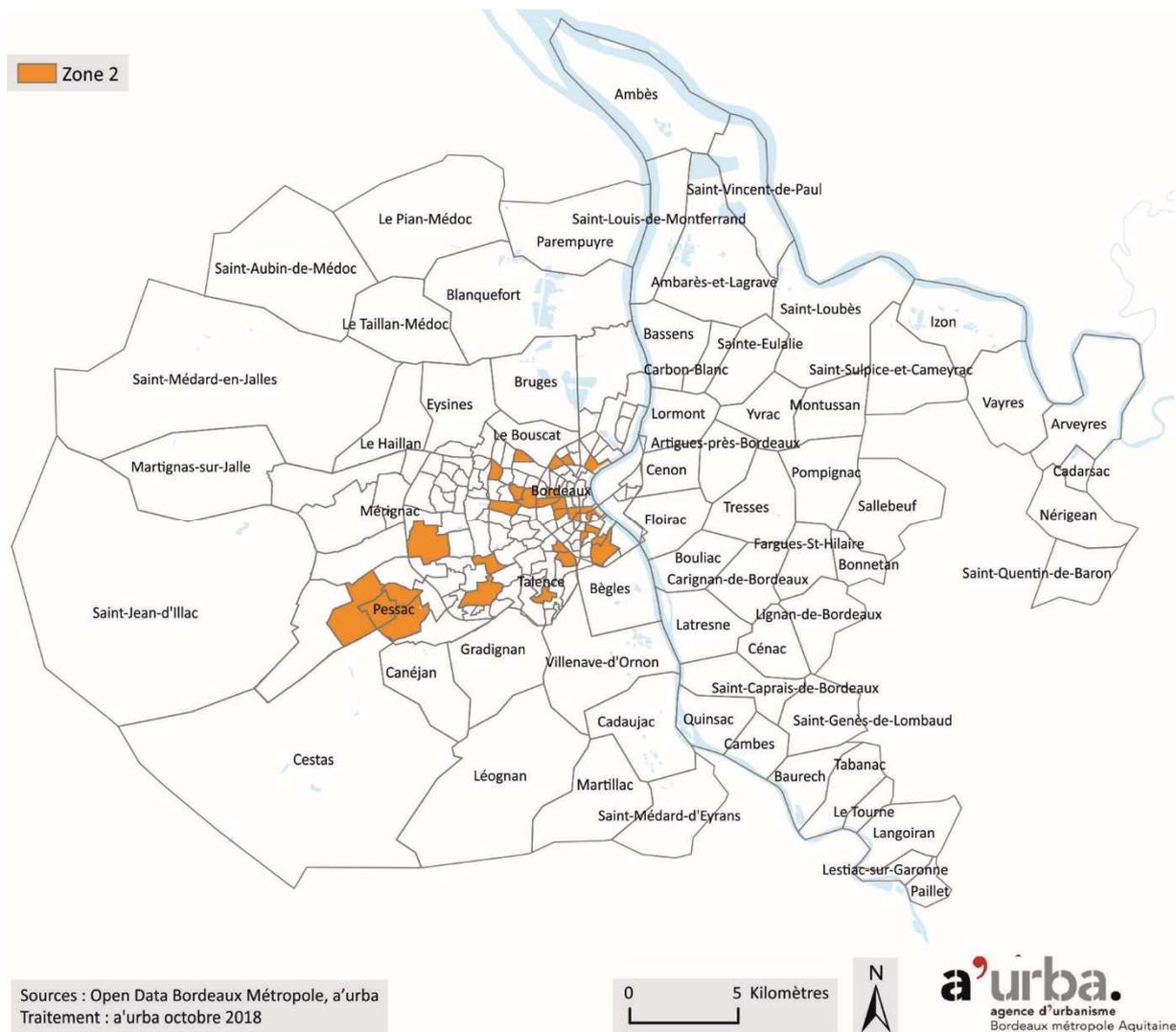
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 1			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,8	12,2	10,7	9,8
loyer moyen (€)	430	558	750	1156
superficie moyenne (m ²)	27	46	70	117
1 ^{er} quartile €/m ²	13,7	11,3	9,7	8,9
médiane €/m ²	16,0	12,8	10,7	9,7
3 ^e quartile €/m ²	18,8	14,1	12,1	11,0
nb d'observations	325	507	344	250

Tableau 10 – zone 1 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 1			
	2017-2016	2015- 2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	12,7	11,6	10,7	10,1
loyer moyen (€)	648	684	755	627
superficie moyenne (m ²)	51	59	70	62
1 ^{er} quartile €/m ²	11,4	10,7	10,1	8,8
médiane €/m ²	13,3	12,4	11,5	10,7
3 ^e quartile €/m ²	16,7	14,6	13,3	13,1
nb d'observations	629	437	195	165



Zone 2	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 2, 4 et 8, Chartrons-Grand-Parc 2 et 8, Gare Saint-Jean 2 et 5, Hôtel de Ville-Quinconces 1 et 2, Lestonat-Monséjour 3, Nansouty 9, Saint-Bruno-Saint-Victor 1, 2 et 5, Saint-Seurin-Fondaudège 3 et 9, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 1, 5 et 6
	IRIS de Mérignac	Chemin-long et Garies, La Glacière
	IRIS de Pessac	Bellegrave, Cap de Bos, Cazalet, France, Magonty, Sardine
	IRIS de Talence	Cauderès, Mégrét, Saint-Genès

Tableau 8 – zone 2 : détail par type d'habitat

	Zone 2		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,4	10,1	11,6
loyer moyen (€)	611	916	574
superficie moyenne (m ²)	54	91	49
1 ^{er} quartile €/m ²	10,3	9,3	10,4
médiane €/m ²	11,9	10,5	12,1
3 ^e quartile €/m ²	14,4	12,0	14,8
nb d'observations	1359	160	1199

Tableau 9 – zone 2 : détail par typologie des logements

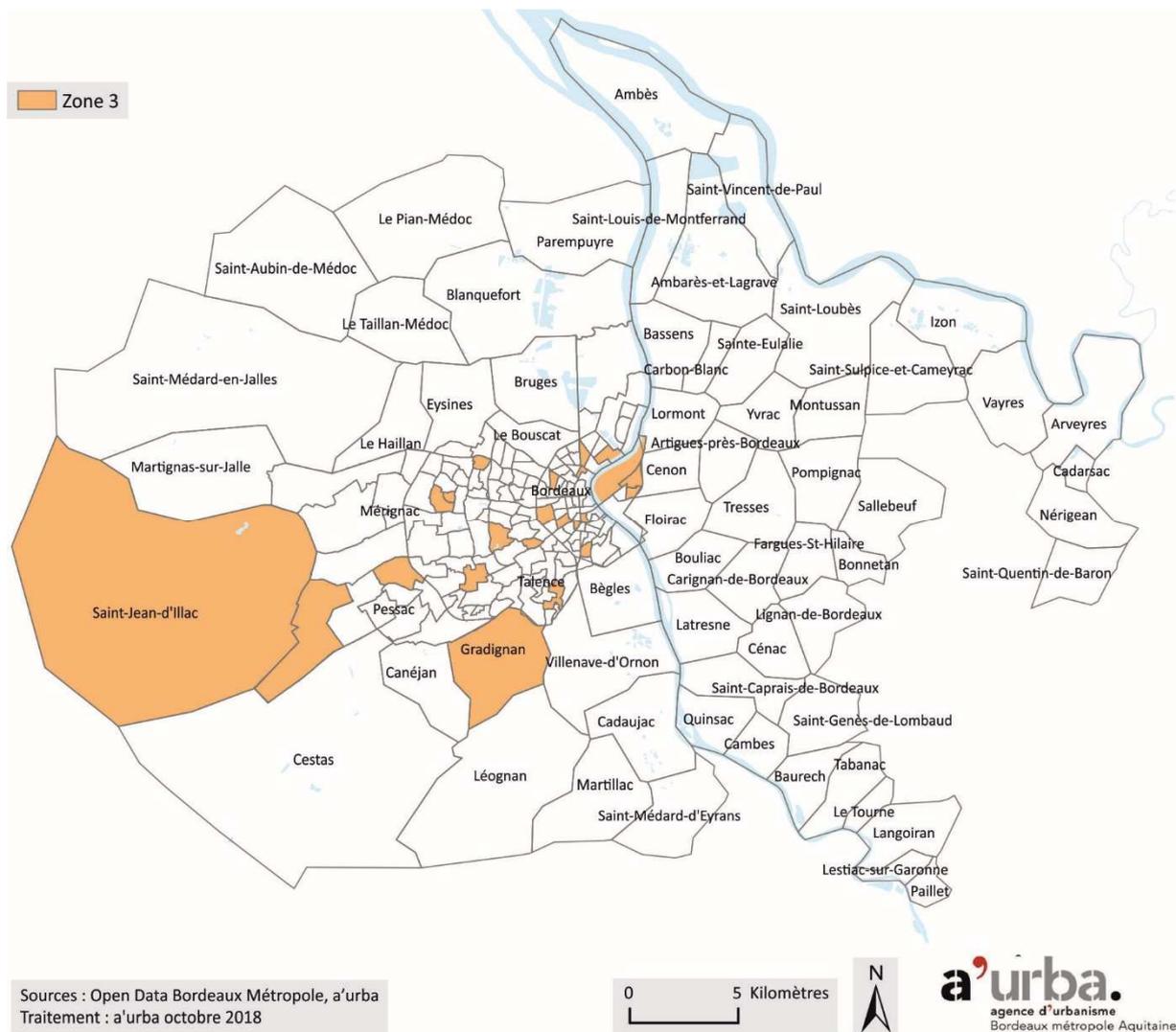
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 2			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,7	11,8	10,5	9,7
loyer moyen (€)	419	544	699	993
superficie moyenne (m ²)	27	46	67	102
1 ^{er} quartile €/m ²	13,8	10,8	9,6	7,8
médiane €/m ²	16,2	12,0	10,8	9,8
3 ^e quartile €/m ²	19,2	13,5	11,8	11,1
nb d'observations	292	520	361	186

Tableau 10 – zone 2 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 2			
	2017-2016	2015- 2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	12,3	11,8	11,2	9,5
loyer moyen (€)	623	628	605	566
superficie moyenne (m ²)	51	53	54	60
1 ^{er} quartile €/m ²	11,1	10,7	10,4	7,8
médiane €/m ²	12,7	11,8	12,3	10,0
3 ^e quartile €/m ²	15,7	14,4	14,0	13,1
nb d'observations	654	363	187	155



Zone 3	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 3 et 7, Chartrons-Grand Parc 1, 11 et 12, La Bastide 1, 3 et 4, Lestonat-Monséjour 7, Nansouty 6, Saint-Augustin 2, Saint-Bruno-Saint-Victor 3 et 4, Saint-Seurin-Fonduadège 4
	IRIS de Mérignac	Arlac 2, Centre-Ville 1 et 2
	IRIS de Pessac	3 m, Le Bourg, Toctoucau
	IRIS de Talence	Plume-La-Poule
	Communes	Gradignan, Saint-Jean-d'Ilac

Tableau 8 – zone 3 : détail par type d'habitat

	Zone 3		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,2	10,4	11,4
loyer moyen (€)	612	922	566
superficie moyenne (m ²)	55	89	50
1 ^{er} quartile €/m ²	10,2	9,7	10,3
médiane €/m ²	11,9	11,0	12,0
3 ^e quartile €/m ²	14,0	12,1	14,1
nb d'observations	1452	135	1317

Tableau 9 – zone 3 : détail par typologie des logements

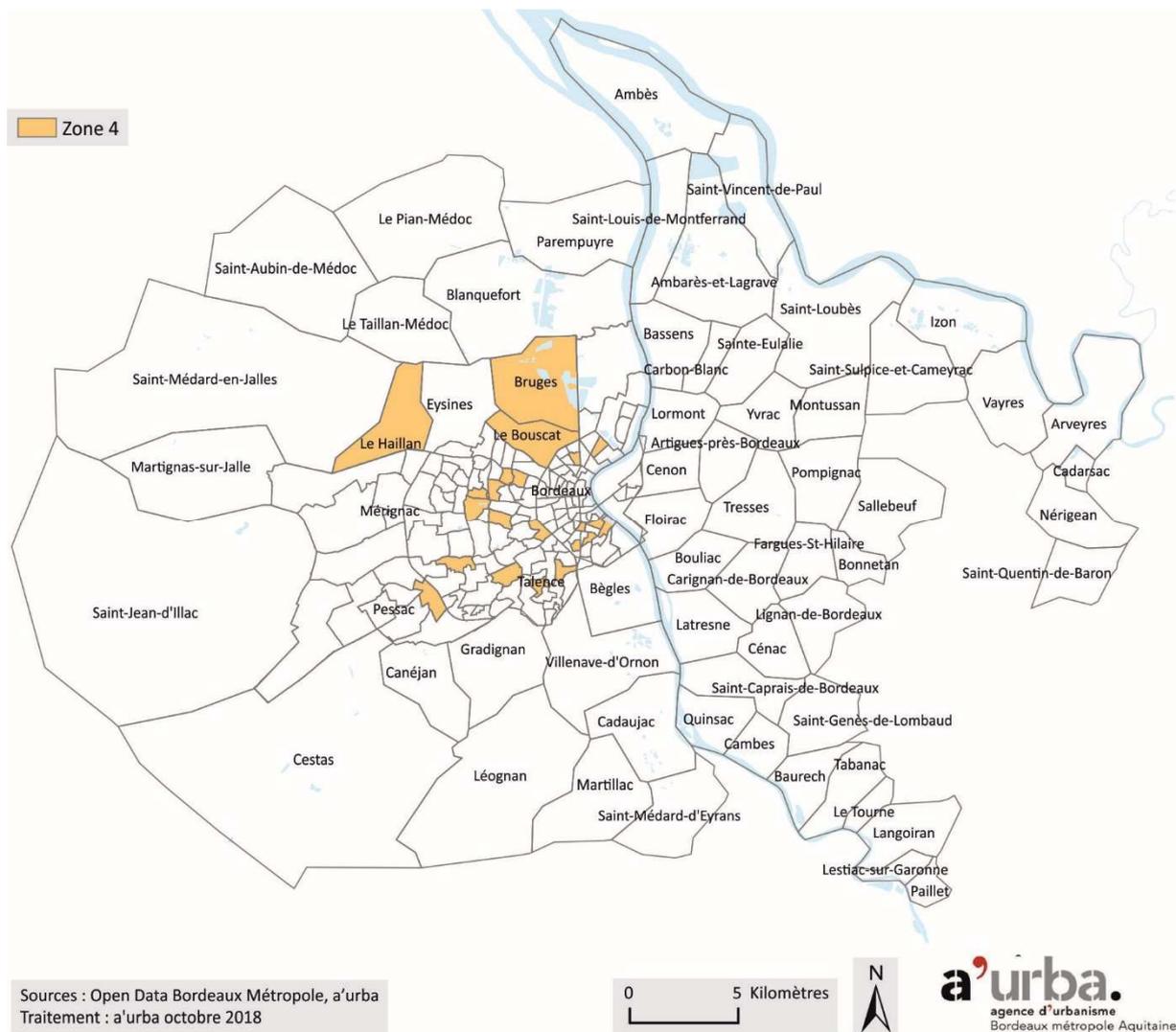
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 3			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,1	11,8	10,5	9,6
loyer moyen (€)	407	545	709	925
superficie moyenne (m ²)	27	46	68	96
1 ^{er} quartile €/m ²	13,4	10,9	9,7	8,4
médiane €/m ²	14,6	12,1	10,6	10,0
3 ^e quartile €/m ²	17,5	13,4	11,5	11,0
nb d'observations	270	546	433	203

Tableau 10 – zone 3 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 3			
	2017-2016	2015- 2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	12,0	11,4	11,0	9,7
loyer moyen (€)	576	647	625	617
superficie moyenne (m ²)	48	57	57	64
1 ^{er} quartile €/m ²	11,0	10,5	10,0	8,5
médiane €/m ²	12,6	11,9	11,3	10,0
3 ^e quartile €/m ²	14,7	13,7	13,0	11,5
nb d'observations	687	394	235	136



Zone 4	IRIS de Bordeaux	Capucins-Victoire 5 et 6, Chartrons-Grand-Parc 3 et 7, Gare Saint-Jean 4, Lestonat-Monséjour 4 et 5, Nansouty 5 et 7, Saint-Augustin 3, Villa Primerose Parc Bor.-Caudéran 4
	IRIS de Mérignac	Bourdillot, Bourran, Labatut 1
	IRIS de Pessac	Candau, l'Alouette, Noës
	IRIS de Talence	La Fauvette, Lycée
	Communes	Bruges, Le Bouscat, Le Haillan

Tableau 8 – zone 4 : détail par type d'habitat

	Zone 4		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,8	9,8	11,1
loyer moyen (€)	640	911	584
superficie moyenne (m ²)	59	93	53
1 ^{er} quartile €/m ²	9,9	9,4	10,0
médiane €/m ²	11,2	10,6	11,5
3 ^e quartile €/m ²	13,4	11,7	13,8
nb d'observations	1679	247	1432

Tableau 9 – zone 4 : détail par typologie des logements

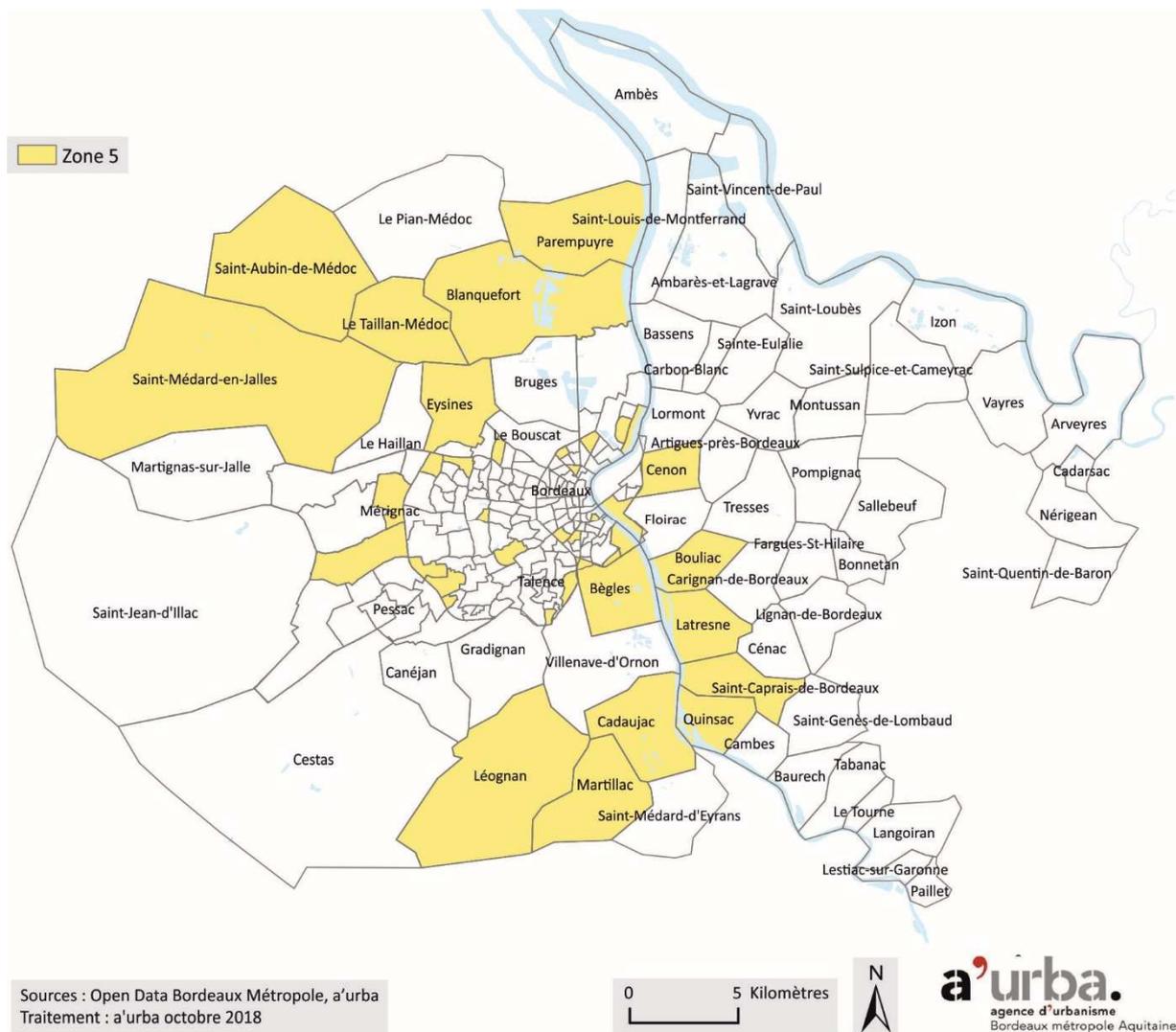
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 4			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	14,7	11,8	10,4	9,3
loyer moyen (€)	418	532	711	925
superficie moyenne (m ²)	28	45	68	100
1 ^{er} quartile €/m ²	13,4	10,7	9,5	8,5
médiane €/m ²	14,9	11,9	10,6	9,7
3 ^e quartile €/m ²	17,3	13,4	11,4	10,7
nb d'observations	215	627	547	290

Tableau 10 – zone 4 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 4			
	2017-2016	2015- 2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	11,8	11,1	10,4	9,0
loyer moyen (€)	642	643	656	615
superficie moyenne (m ²)	54	58	63	68
1 ^{er} quartile €/m ²	10,7	10,0	9,3	8,6
médiane €/m ²	12,1	11,4	10,9	9,9
3 ^e quartile €/m ²	14,8	13,3	12,6	11,7
nb d'observations	762	512	259	146



Zone 5	IRIS de Bordeaux	Bacalan 2 et 4, Capucins-Victoire 1, Chartrons-Grand Parc 6, 10 et 13, Gare Saint-Jean 1 et 3, La Bastide 5, Lestonat-Monséjour 2, Nansouty 2 et 4
	IRIS de Mérignac	Beaudésert, Beutre, Capeyron 3, Labatut 2, Les Pins, Marchegay, Z.i du Phare, Zone aéroportuaire
	IRIS de Pessac	Chataigneraie, Le Monteil, Les Echoppes, Madran
	IRIS de Talence	Peylanne-Leysotte, Thouars 1
	Communes	Bègles, Blanquefort, Bouliac, Cadaujac, Camblanes-et-Meynac, Cenon, Eysines, Latresne, Le Taillan-Médoc, Léognan, Martillac, Parempuyre, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles

Tableau 8 – zone 5 : détail par type d'habitat

	Zone 5		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,1	9,4	10,7
loyer moyen (€)	669	868	578
superficie moyenne (m ²)	66	92	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,3	8,5	9,9
médiane €/m ²	10,7	9,9	11,2
3 ^e quartile €/m ²	12,3	11,2	12,9
nb d'observations	2254	371	1883

Tableau 9 – zone 5 : détail par typologie des logements

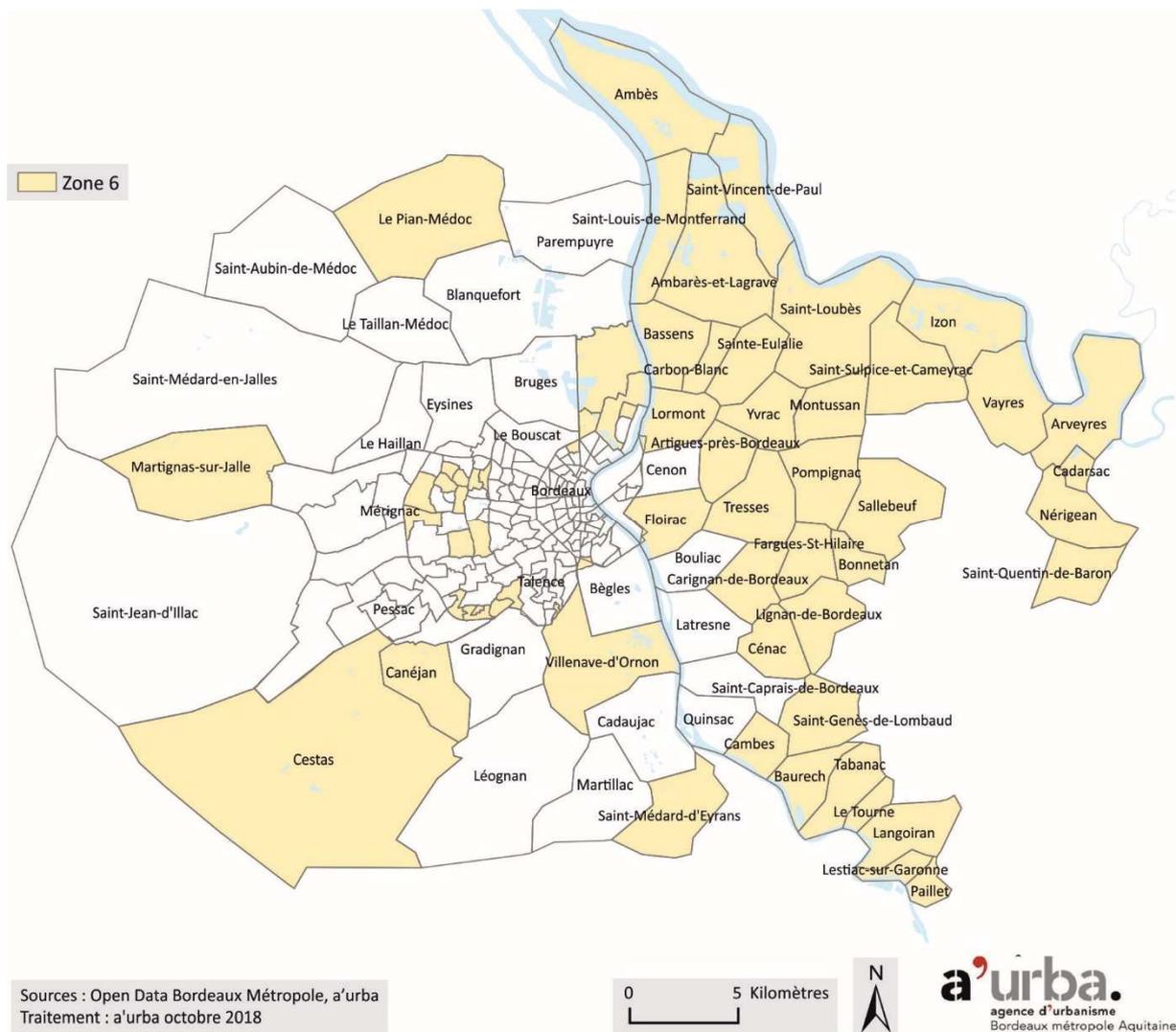
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 5			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	14,6	11,5	10,1	8,8
loyer moyen (€)	410	529	689	926
superficie moyenne (m ²)	28	46	68	105
1 ^{er} quartile €/m ²	12,9	10,6	9,4	8,2
médiane €/m ²	14,7	11,6	10,4	9,1
3 ^e quartile €/m ²	18,1	12,9	11,3	10,3
nb d'observations	164	922	822	346

Tableau 10 – zone 5 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 5			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	10,9	10,5	9,9	8,7
loyer moyen (€)	670	688	666	640
superficie moyenne (m ²)	62	65	67	74
1 ^{er} quartile €/m ²	10,1	9,7	9,5	7,2
médiane €/m ²	11,3	10,9	10,2	9,4
3 ^e quartile €/m ²	12,9	12,4	11,5	11,3
nb d'observations	1076	682	305	191



Zone 6	IRIS de Bordeaux	Bacalan 1 et 3, Chartrons-Grand-Parc 5, Le Lac 1 et 3, Lestonat-Monséjour 8, Nansouty 8
	IRIS de Mérignac	Arlac 1, Capeyron 1 et 2, Centre-Ville 3 et 4, Le Burck, Le Jard, Piquey, Zone Commerciale (che. Long)
	IRIS de Pessac	Camponac, Fac Lettres, Fac Sciences-Droit, Parc Industriel, Saige Nord, Saige Sud
	IRIS de Talence	Thouars 2
	Communes	Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bonnetan, Cadarsac, Cambes, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cestas, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Izon, Langoiran, Le Pian-Médoc, Le Tourne, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Montussan, Nérigean, Paillet, Pompignac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Loubès, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yvrac

Tableau 8 – zone 6 : détail par type d'habitat

	Zone 6		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	9,1	8,6	9,7
loyer moyen (€)	667	802	570
superficie moyenne (m ²)	73	93	59
1 ^{er} quartile €/m ²	8,3	7,8	9,1
médiane €/m ²	9,7	8,9	10,4
3 ^e quartile €/m ²	11,2	10,0	11,9
nb d'observations	1788	532	1256

Tableau 9 – zone 6 : détail par typologie des logements

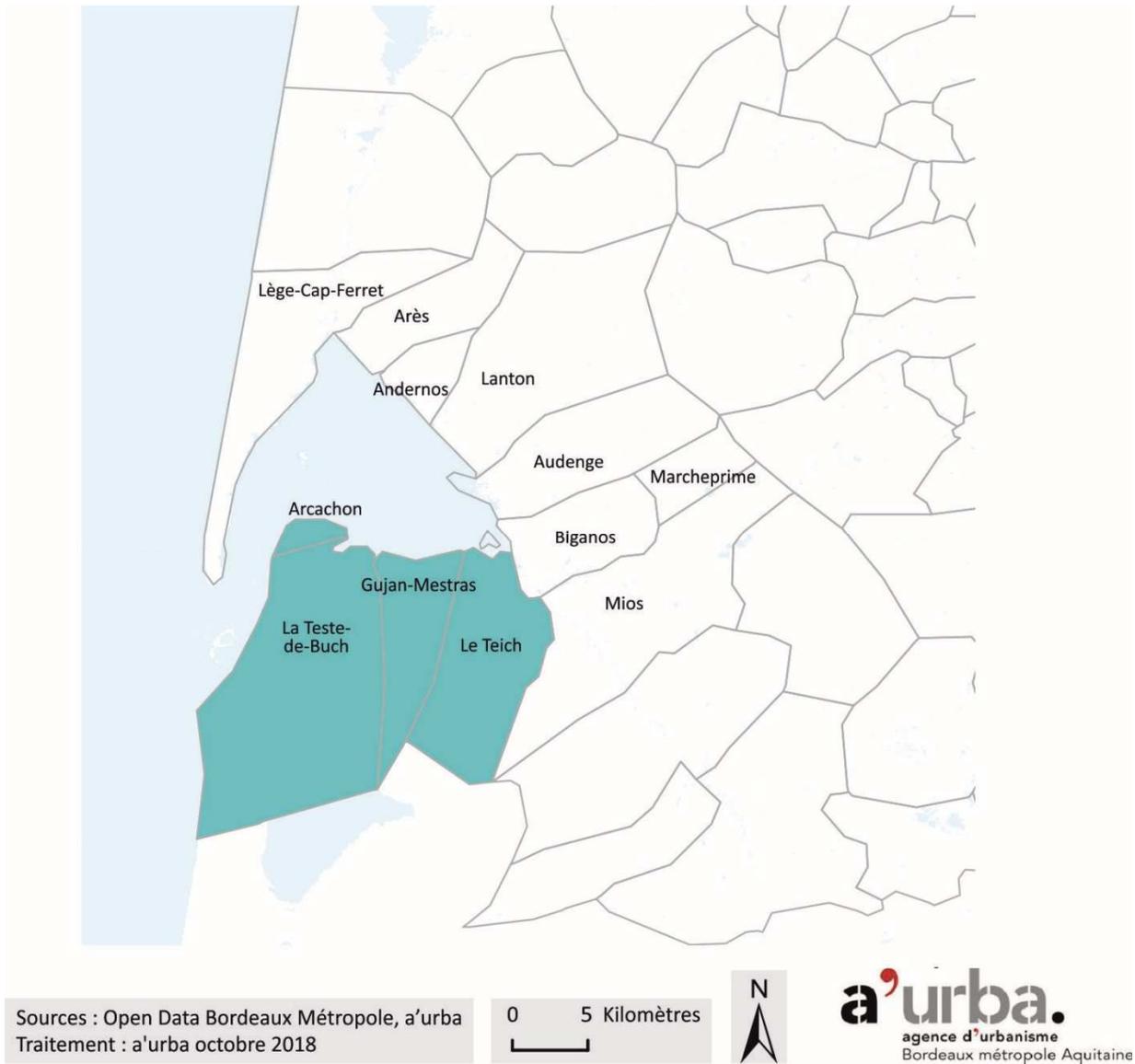
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 6			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	13,4	11,0	8,9	8,4
loyer moyen (€)	429	507	637	840
superficie moyenne (m ²)	32	46	72	100
1 ^{er} quartile €/m ²	12,0	10,0	8,0	7,7
médiane €/m ²	13,7	11,3	9,6	8,8
3 ^e quartile €/m ²	15,2	12,1	10,5	9,6
nb d'observations	64	562	632	530

Tableau 10 – zone 6 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 6			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	9,9	9,2	9,1	8,1
loyer moyen (€)	682	669	660	646
superficie moyenne (m ²)	69	73	73	80
1 ^{er} quartile €/m ²	9,2	8,4	8,6	7,2
médiane €/m ²	10,3	9,8	9,7	8,5
3 ^e quartile €/m ²	11,5	11,7	11,0	9,8
nb d'observations	804	528	291	165



Zone 7 (Cobas)	Communes	Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Le Teich
-------------------	----------	---

Tableau 8 – zone 7 : détail par type d'habitat

	Zone 7		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,1	9,8	10,8
loyer moyen (€)	719	818	616
superficie moyenne (m ²)	71	84	57
1 ^{er} quartile €/m ²	9,3	8,9	9,9
médiane €/m ²	10,5	10,1	11,2
3 ^e quartile €/m ²	11,9	11,0	12,6
nb d'observations	1153	477	676

Tableau 9 – zone 7 : détail par typologie des logements

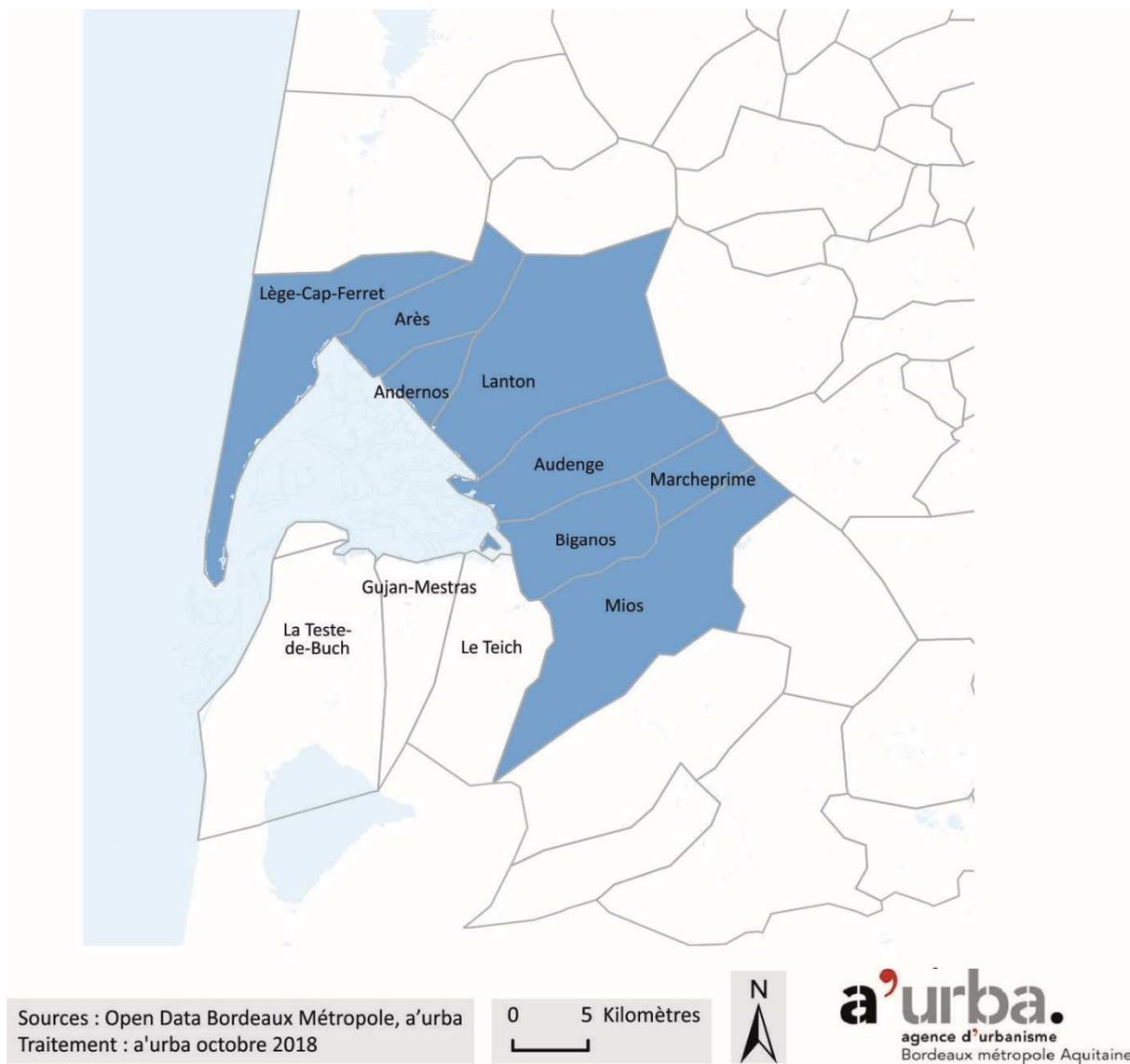
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 7			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	14,3	11,8	10,1	9,4
loyer moyen (€)	442	550	683	919
superficie moyenne (m ²)	31	47	68	97
1 ^{er} quartile €/m ²	12,7	10,8	9,3	8,3
médiane €/m ²	14,7	12,0	10,3	9,7
3 ^e quartile €/m ²	16,2	13,1	11,4	10,7
nb d'observations	63	343	405	342

Tableau 10 – zone 7 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 7			
	2017-2016	2015-2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	10,6	10,5	10,2	9,4
loyer moyen (€)	737	716	709	711
superficie moyenne (m ²)	70	68	70	75
1 ^{er} quartile €/m ²	9,7	9,7	9,5	8,2
médiane €/m ²	10,9	10,6	10,5	10,1
3 ^e quartile €/m ²	12,2	11,8	11,9	11,3
nb d'observations	420	341	219	173



Zone 8 (Coban)	Communes	Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, Lège-Cap Ferret, Marcheprime, Mios
-------------------	----------	--

Tableau 8 – zone 8 : détail par type d'habitat

	Zone 8		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	9,9	9,6	10,4
loyer moyen (€)	722	810	571
superficie moyenne (m ²)	73	84	55
1 ^{er} quartile €/m ²	9,1	8,9	9,7
médiane €/m ²	10,0	9,8	10,6
3 ^e quartile €/m ²	11,3	10,9	11,8
nb d'observations	1024	488	536

Tableau 9 – zone 8 : détail par typologie des logements

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 8			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	-	10,9	9,9	9,4
loyer moyen (€)	-	510	692	888
superficie moyenne (m ²)	-	47	70	94
1 ^{er} quartile €/m ²	-	10,0	9,1	8,8
médiane €/m ²	-	11,1	9,9	9,5
3 ^e quartile €/m ²	-	12,2	11,2	10,6
nb d'observations	41	315	399	269

Tableau 10 – zone 8 : détail par période d'emménagement du locataire

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 8			
	2017-2016	2015- 2014	2013-2011	Avant 2011
loyer moyen (€/m ²)	10,4	10,0	9,7	9,1
loyer moyen (€)	726	724	725	711
superficie moyenne (m ²)	70	72	75	79
1 ^{er} quartile €/m ²	9,6	9,3	8,9	7,7
médiane €/m ²	10,5	10,0	10,0	9,5
3 ^e quartile €/m ²	11,4	11,6	10,8	10,9
nb d'observations	482	271	159	112

6 | Analyse économétrique

L'économétrie consiste à réaliser des traitements statistiques permettant d'améliorer l'analyse de variables et de dégager des relations quantitatives au sein de données entretenant entre elles des liens d'influence complexes.

L'analyse réalisée ici vise plus précisément à identifier, à partir des variables présentes dans la base de données, la règle générale de détermination des niveaux des loyers. Cette analyse a été conduite séparément sur les deux principaux secteurs d'étude, l'agglomération bordelaise et le pourtour du bassin d'Arcachon, afin d'observer si les modes de formation des loyers y suivent des règles similaires ou distinctes.

Le modèle utilisé⁸ vise à mettre en relation le niveau des loyers d'une part (qui constitue la variable à expliquer), et les facteurs qui peuvent exercer une influence sur sa détermination d'autre part (qui constituent les variables explicatives potentielles) :

- la superficie du logement, en m² ;
- le nombre de pièces (1 pièce, 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces ou plus) ;
- l'époque de construction (avant 1946, entre 1946 et 1970, entre 1971 et 1990, entre 1991 et 2005, après 2005) ;
- la période d'emménagement du locataire (avant 2011, entre 2011 et 2013, 2014 ou 2015, 2016 ou 2017) ;
- le type d'habitat (maison ou appartement) ;
- le type de gestion (directe ou déléguée) ;
- la localisation (définie par le zonage d'étude).

⁸ Note technique : les traitements ont été réalisés à l'aide du logiciel R, en exploitant un modèle de régression linéaire multiple (lm) capable de gérer des variables tant quantitatives que qualitatives. Afin d'améliorer la linéarité du modèle, mais aussi de faciliter l'établissement de résultats en termes de pourcentages, le niveau des loyers et la superficie du logement ont fait l'objet d'une transformation logarithmique. On notera enfin que les traitements réalisés prennent en compte la pondération affectée à chacun des logements au sein de la base de données.

6.1 | La détermination des loyers dans l'agglomération bordelaise

Un premier travail a porté sur la significativité de l'influence de chacune des variables et modalités pouvant être intégrées dans le modèle.

Il est ainsi apparu deux résultats pour l'agglomération bordelaise :

- Toutes choses étant égales par ailleurs, le type de gestion n'a pas d'influence statistiquement significative sur le niveau des loyers. Cela signifie que celui-ci n'est en moyenne pas différent selon que la gestion des logements est effectuée directement par son propriétaire ou qu'elle est déléguée à un professionnel de l'immobilier ;
- Les deux périodes de construction les plus récentes (après 2005, entre 1991 et 2005), ont des influences similaires sur les niveaux de loyers, conduisant à ne pas les distinguer dans le modèle final.

Les autres variables et modalités présentent en revanche une significativité statistique très forte, c'est-à-dire que leur influence sur le loyer, même lorsqu'elle est quantitativement modérée, est avérée d'un point de vue statistique.

Le modèle explique 77% du niveau des loyers, ce qui constitue un résultat très satisfaisant en l'absence d'informations plus détaillées sur les autres caractéristiques des logements (dernière réhabilitation lourde, étage, orientation, aménités spatiales à proximité immédiate du logement...) ou sur les relations potentielles entre le propriétaire et le locataire (liens amicaux ou familiaux, pouvoir de négociation au moment de l'établissement du bail...).

Influence du nombre de pièces et de la superficie

Ces deux facteurs, qui sont étroitement corrélés, exercent une influence majeure sur le niveau de loyer.

Toutes choses étant égales par ailleurs, et en tenant compte de la surface moyenne propre à chacune des typologies, le modèle permet d'apprécier la dégressivité du loyer par rapport à un quatre pièces et plus (surface moyenne 103 m²) :

- un trois pièces (surface moyenne de 69 m²) présente un niveau de loyer inférieur d'environ 25 % ;
- un deux pièces (surface moyenne de 46 m²) d'environ 45 % ;
- un studio (ou un appartement d'une pièce) (surface moyenne de 23 m²) d'environ 65 %.

On notera que cette dégressivité porte sur le loyer exprimé en euros. En passant d'un quatre pièces et plus à un studio, la surface moyenne diminue de 78 %, tandis que le montant du loyer baisse de 65 %. Le loyer exprimé en €/m² s'accroît donc lorsque la surface diminue.

Influence du type d'habitat

Toutes choses étant égales par ailleurs, le loyer d'un appartement est inférieur à celui d'une maison d'environ 10 %. La surcote attribuée aux maisons peut s'expliquer principalement par le fait qu'elles comportent généralement un jardin, mais aussi par les risques supposés plus grands de nuisances sonores de la part des voisins en appartement.

Influence de l'époque de construction

Toutes choses étant égales par ailleurs, et en prenant pour référence les logements construits après 1990 :

- les logements construits entre 1971 et 1990 ont un loyer inférieur d'environ 6,5 % ;
- les logements construits entre 1946 et 1970 présentent un loyer inférieur d'environ 8 % ;
- les logements construits avant 1946 affichent un loyer inférieur d'environ 5 %.

Ces résultats confirment des observations déjà réalisées les années précédentes : le parc de logements construits avant 1946 ne subit qu'une faible décote par rapport aux constructions les plus récentes, sans doute en raison de la qualité des constructions anciennes, mais aussi parce qu'une grande partie de ce parc a pu d'ores et déjà faire l'objet de réhabilitations lourdes.

La décote la plus importante est observée sur les logements construits dans les années cinquante et soixante, reflétant sans doute des problématiques en termes d'isolations phonique et thermique, notamment dans le collectif.

Influence de la localisation

Par rapport à un logement situé en zone 1 et toutes choses étant égales par ailleurs :

- un logement situé en zone 2 offre un loyer inférieur d'environ 4 % ;
- un logement situé en zone 3 d'environ 7% ;
- un logement situé en zone 4 d'environ 7,5 % ;
- un logement situé en zone 5 d'environ 10 % ;
- un logement situé en zone 6 d'environ 17 %.

Ce gradient des loyers selon les zones d'enquête confirme que s'il existe bel et bien un effet localisation *stricto sensu*, il reste très progressif, ne traduisant pas de vraies ruptures spatiales au sein de l'agglomération, notamment entre la zone 1 et la zone 5, où les écarts restent contenus à moins de 10 %.

Cela implique qu'il peut dans de nombreux cas être contrebalancé par des effets de la structure du parc et donc, à nombre de pièces et à superficie identiques, entraîner des niveaux de loyers nominaux très proches, notamment dans une vaste partie centrale de l'agglomération, puisque en passant de la zone 1 à la zone 6 les proportions de logements récents et de maisons au sein du parc locatif privé s'accroissent.

Influence de la période d'emménagement

Par rapport à un emménagement réalisé en 2016 ou 2017 et toutes choses étant égales par ailleurs :

- un emménagement effectué en 2014 ou 2015 conduit à une diminution du loyer d'environ 2 % ;
- un emménagement effectué entre 2011 et 2013 conduit à une diminution du loyer d'environ 5 % ;
- un emménagement effectué avant 2011 conduit à une diminution du loyer d'environ 14 %.

Rappelons que ce résultat compare des loyers observés en 2017, mais relevant de logements dans lesquels les locataires ont emménagé à des périodes différentes. En toute rigueur, il ne permet pas d'en inférer des informations sur l'évolution des loyers, la méthodologie adoptée par le comité scientifique national n'étant pas adaptée à cette fin. Apprécier les évolutions de loyer supposerait en effet de réaliser une enquête longitudinale, où les mêmes logements seraient suivis pendant plusieurs années.

Le modèle économétrique, qui conduit à raisonner « toutes choses étant égales par ailleurs », permet néanmoins de limiter autant que possible (à partir des informations collectées lors de l'enquête) les influences liées à la structure du parc.

Ce résultat suggère qu'au cours des six dernières années, la hausse des loyers resterait modérée au sein de l'agglomération bordelaise, en évoluant à un rythme proche de 1% par an en plus de l'indice de référence des loyers (IRL). En effet, en supposant que les loyers en cours de bail et que les loyers à la relocation évoluent tous deux au rythme de l'IRL⁹, l'année d'emménagement ne devrait pas avoir d'influence sur le niveau des loyers observés en 2017. Une augmentation des loyers d'environ 1 % par an en plus de l'IRL pourrait s'expliquer par plusieurs raisons. Certains logements peuvent par exemple faire l'objet de travaux de réhabilitation par leur propriétaire, lequel est ensuite autorisé à pratiquer une augmentation des loyers proportionnelle au coût des travaux. Ou encore, certains logements (qu'ils soient de construction ancienne ou récente) peuvent nouvellement intégrer le parc locatif privé et faire l'objet d'un loyer de marché. Cette hausse modérée des loyers, d'environ 1 % en plus de la hausse de l'IRL depuis la période 2011-2013, contraste avec les résultats de l'enquête pour les emménagements réalisés avant 2011 : les locataires occupant le même logement depuis longtemps peuvent bénéficier de loyers relativement modérés, spécialement s'ils n'ont pas subi les fortes hausses à la relocation observées au cours des années 2000¹⁰.

Ces interprétations doivent toutefois être lues avec précaution. En plus des réserves méthodologiques évoquées ci-dessus, il convient en effet de noter que la durée d'occupation d'un même logement s'accroît lorsque les locataires ont le sentiment d'avoir fait une bonne affaire, donc entre autres lorsque le loyer qu'ils payent leur semble modéré. Les évolutions du loyer selon la période d'emménagement ne reflètent ainsi pas seulement l'inflation sur le marché de la location, mais aussi de possibles effets dus à la dispersion des loyers au sein du parc locatif privé.

6.2 | La détermination des loyers autour du bassin d'Arcachon

Un premier travail a ici aussi porté sur la significativité de l'influence des variables et de leurs modalités.

Il apparaît ainsi que sur le secteur du bassin d'Arcachon :

- Les trois périodes de construction les plus récentes (après 2005, entre 1991 et 2005 et entre 1971 et 1990) ont des influences similaires sur les niveaux de loyers ;
- Les deux périodes d'emménagement les plus récentes (2016-2017 et 2014-2015), ne peuvent pas non plus être distinguées du point de vue de leur influence statistique.

Les autres variables et modalités présentent en revanche une significativité statistique très forte.

Le modèle explique 69 % du niveau des loyers, ce qui traduit un pouvoir explicatif plus faible que dans l'agglomération bordelaise, sans doute en raison d'un zonage ne reflétant pas spécifiquement l'influence spatiale sur le marché du logement locatif, mais des découpages administratifs. Il reste néanmoins satisfaisant.

⁹ Au sein de l'agglomération bordelaise, en application de décrets signés tous les ans depuis 2013 par le ministre en charge du Logement, les loyers à la relocation doivent, sauf exception, ne pas augmenter plus rapidement que l'IRL. Le décret actuellement en application est le n° 2018-549 du 28 juin 2018, publié au JO du 30 juin 2018.

¹⁰ Les enquêtes loyer réalisées jusqu'en 2013 par l'a-urba (selon la méthodologie dite Olap-DHUP) montraient qu'entre 2001 et 2009, les loyers à la relocation au sein de l'actuel territoire de Bordeaux Métropole ont connu des hausses comprises entre + 4 et + 7 % par an.

Influence du nombre de pièces et de la superficie

Ces deux facteurs exercent conjointement une influence majeure sur le niveau de loyer, d'ampleur comparable à celle observée sur l'agglomération bordelaise.

Toutes choses étant égales par ailleurs, en tenant compte de la surface moyenne propre à chacune des typologies, et par rapport au loyer d'un quatre pièces et plus (surface moyenne 96 m²) :

- un trois pièces (surface moyenne de 69 m²) présente un niveau de loyer inférieur d'environ 24 % ;
- un studio ou un deux pièces (surface moyenne de 44 m²) d'environ 45 %.

Influence du type d'habitat

Toutes choses étant égales par ailleurs, le loyer d'un appartement est inférieur à celui d'une maison d'environ 6 %.

Influence de l'époque de construction

Toutes choses étant égales par ailleurs et en prenant pour référence les logements construits après 1970 :

- les logements construits entre 1946 et 1970 présentent un loyer inférieur d'environ 4 % ;
- les logements construits avant 1946 affichent un loyer inférieur d'environ 5 %.

Sur le pourtour du bassin d'Arcachon, l'époque de construction paraît donc jouer une influence beaucoup plus faible que dans l'agglomération bordelaise, non seulement en ce que l'effet des trois périodes les plus récentes ne se différencie pas statistiquement, mais aussi parce que les périodes antérieures n'ont qu'une faible incidence en termes de modération des loyers, y compris les constructions des années 1950 et 1960.

Influence de la localisation

Par rapport à un logement situé sur la Cobas, et toutes choses étant égales par ailleurs, un logement situé sur le périmètre de la Coban connaît une décote d'environ 4%.

Influence du mode de gestion

Par rapport à un logement loué en gestion déléguée, et toutes choses étant égales par ailleurs, un logement directement géré par son propriétaire entraîne un loyer diminué d'environ 4,5 %. Ce résultat pourrait toutefois refléter des différences de qualité du parc selon les modes de gestion.

Influence de la période d'emménagement

Par rapport à un emménagement réalisé entre 2014 et 2017, et toutes choses étant égales par ailleurs :

- un emménagement effectué entre 2011 et 2013 conduit à une diminution du loyer d'environ 3 % ;
- un emménagement effectué avant 2011 conduit à une diminution du loyer d'environ 7 %.

Ce résultat suggère qu'au cours des dernières années, les loyers ont connu une hausse très modérée sur le pourtour du bassin d'Arcachon, et même une évolution limitée à la hausse de l'IRL au cours des trois dernières années, alors que, si les loyers à la relocation sont effectivement plafonnés au rythme de l'IRL sur le territoire de la Cobas, les logements situés sur les communes de la Coban ne sont pas soumis à cette réglementation. Les réserves méthodologiques évoquées précédemment s'appliquent toutefois ici aussi à cette lecture.

7 | Comparaisons avec d'autres territoires

L'adoption à l'échelon national de méthodologies identiques pour l'observation des loyers autorise les comparaisons entre les niveaux de loyers constatés dans d'autres territoires français.

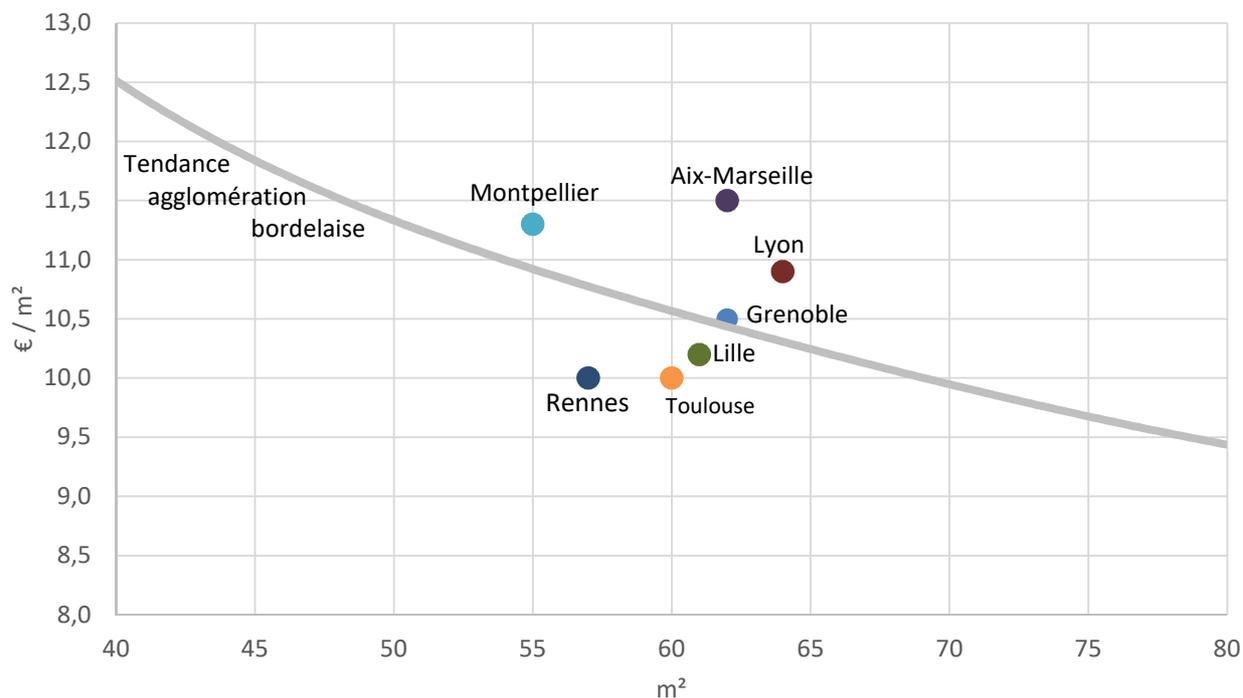
Le graphique 6 ci-dessous représente la tendance du niveau des loyers dans l'agglomération bordelaise, exprimés en € / m² selon la superficie des logements. Il positionne le niveau de loyers observés dans d'autres grandes agglomérations françaises, selon la surface moyenne de leur parc et leur loyer moyen en € / m².

Bordeaux affiche des niveaux de loyer plus élevés que ceux de Rennes (+ 7 %), Toulouse (+ 5,5 %) et Lille (+ 3 %), similaires à ceux de Grenoble, et moins élevés que ceux de Montpellier (- 3,5 %), Lyon (- 6 %) et Aix-Marseille (- 10,5 %).

Le graphique 7 compare le niveau des loyers 2017 du bassin d'Arcachon avec celui d'autres territoires situés sur le littoral Atlantique : Bayonne, La Rochelle et Les Sables d'Olonne.

Les loyers du bassin d'Arcachon sont plus élevés qu'aux Sables d'Olonne (+ 14 %) et se situent à des niveaux similaires à ceux constatés dans les agglomérations rochelaise et bayonnaise.

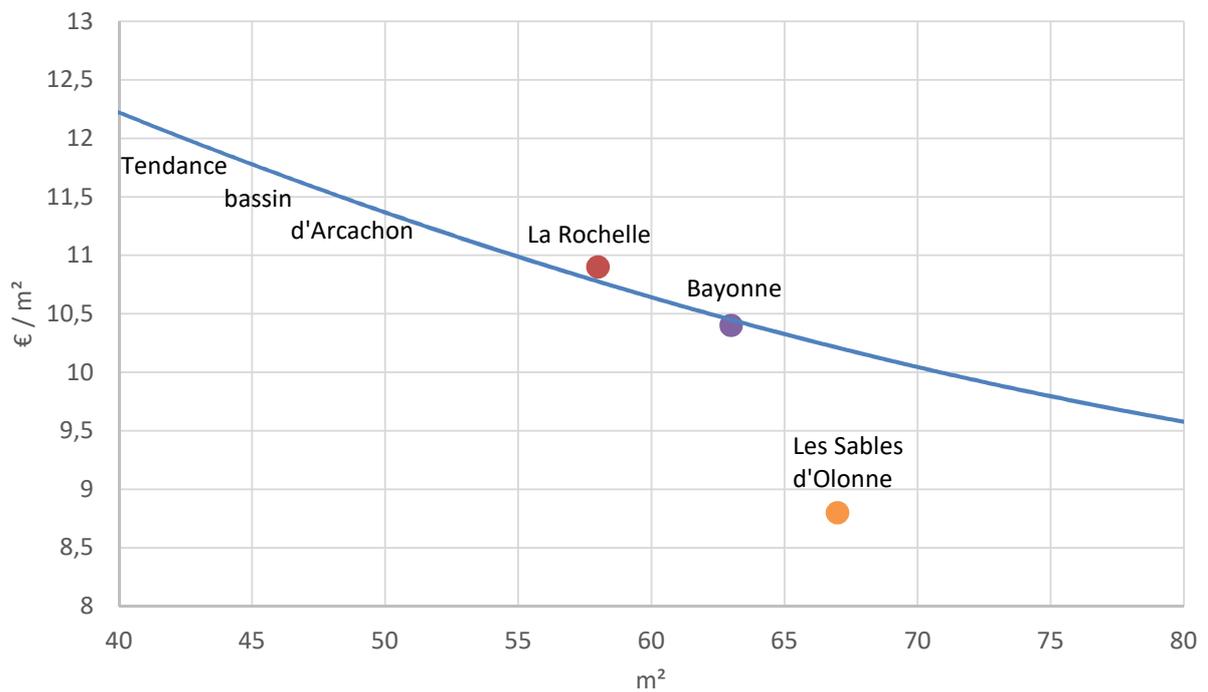
Graphique 6 : Comparaison des loyers 2017 de l'agglomération bordelaise avec ceux de 7 autres agglomérations



Sources : a'urba (OLL expérimental de la Gironde) et les observatoires des loyers d'Aix-Marseille (Adil des Bouches-du-Rhône), Grenoble (AURG), Lille (Adil du Nord et du Pas-de-Calais), Lyon (UrbaLyon), Montpellier (Adil de l'Hérault), Rennes (Audiard) et Toulouse (aqa/T), data.gouv.fr.

Nota : chacun des observatoires a pu adopter des critères différents pour définir le périmètre de son agglomération. Ceci peut altérer en partie la comparabilité des valeurs retracées ici.

Graphique 7 : Comparaison des loyers 2017 du bassin d’Arcachon avec 3 autres territoires du littoral Atlantique



Sources : a’urba (OLL expérimental de la Gironde), les observatoires des loyers de la Vendée (Adil 85), de l’unité urbaine de l’agglomération bayonnaise (Audap) et de La Rochelle (Adil 17), data.gouv.fr.

8 | Synthèse conclusive

L'enquête réalisée en 2017 porte sur les niveaux des loyers au sein du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise et du pourtour du bassin d'Arcachon.

Elle se fonde sur des informations portant sur 9 958 logements dans le premier secteur et 2 177 logements dans le second. La méthodologie de collecte, de contrôle et de traitement des données a suivi les prescriptions élaborées par le comité scientifique national à l'attention du réseau des observatoires locaux des loyers.

Au second semestre 2017, le loyer moyen hors charges dans l'agglomération bordelaise s'établit à 10,6 €/m² (soit un montant de 646 € pour une superficie moyenne de 61 m²)¹¹. Le loyer médian s'établit à 11,2 €/m² (50 % des logements ont un loyer au mètre carré inférieur, 50 % un loyer supérieur).

Le loyer moyen hors charges autour du bassin d'Arcachon s'établit à 10 €/m² (soit un montant de 720 € pour une superficie moyenne de 72 m²). Le loyer médian s'établit à 10,3 €/m².

L'enquête permet aussi de déterminer les loyers de marché, c'est-à-dire ceux qui sont versés par les locataires ayant emménagé au cours de la période la plus récente. **Le niveau des loyers de marché s'établit à 11,5 €/m² dans l'agglomération bordelaise** (soit un montant moyen de 640 € pour une superficie moyenne de 56 m²) **et à 10,5 €/m² autour du bassin d'Arcachon** (soit un montant moyen de 732 € pour une superficie moyenne de 70 m²).

Au sein de l'agglomération bordelaise, les niveaux de loyer sont très fortement corrélés à la superficie des logements et au nombre de pièces, mais dépendent aussi du type d'habitat (les appartements ayant des loyers moins élevés d'environ 10 % par rapport aux maisons) et de la période de construction (les logements construits dans les années 1950 et 1960 connaissant une décote d'environ 8 % par rapport aux plus récents). Le gradient des loyers par rapport au facteur localisation reste modéré et progressif entre les zones 1 à 5. Une localisation en zone 6 offre des niveaux de loyer plus abordables, avec une diminution d'environ 17 % par rapport aux secteurs les plus onéreux de l'agglomération.

Autour du bassin d'Arcachon, les niveaux de loyers sont également surtout déterminés par la superficie et le nombre de pièces offerts par le logement. Les influences du type d'habitat (maison ou appartement) et de l'époque de construction s'y exercent également mais apparaissent moins marquées que dans l'agglomération bordelaise. Les logements situés sur le périmètre de la Coban offrent, toutes choses étant égales par ailleurs, des loyers inférieurs d'environ 4 % à ceux situés dans la Cobas.

Lorsqu'on les compare à ceux d'autres grandes agglomérations de France métropolitaine, les loyers bordelais apparaissent inférieurs à ceux observés à Aix-Marseille, Montpellier et Lyon et supérieurs à ceux pratiqués à Toulouse, Lille et Rennes.

¹¹ En raison des arrondis, le loyer par m² moyen (arrondi à la première décimale) n'est pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi à l'€ le plus proche) et la superficie (arrondie au m² le plus proche).

Les loyers du bassin d’Arcachon sont supérieurs à ceux des Sables d’Olonne, mais proches de ceux observés sur les agglomérations de La Rochelle et de Bayonne.

On rappellera enfin que, la méthodologie de cette enquête n’étant pas destinée à suivre les évolutions dans le temps, elle ne permet pas de comparer les résultats d’une année sur l’autre. Les analyses développées dans le présent rapport suggèrent toutefois que, dans l’agglomération bordelaise, le niveau des loyers évoluerait ces dernières années à un rythme très légèrement supérieur à l’indice de référence des loyers. Sur le pourtour du bassin d’Arcachon, au cours des trois dernières années, les loyers auraient tout juste suivi la hausse de l’IRL.

L’a-urba remercie l’ensemble des acteurs ayant contribué à la collecte d’informations sur les logements du parc locatif privé en 2017, et notamment :

- les agences immobilières et gestionnaires de biens qui ont permis l'accès à certaines de leurs données de gestion ;
- la chambre FNAIM de la Gironde ;
- les propriétaires bailleurs et les locataires qui ont bien voulu répondre à l'enquête téléphonique.

9 | Table des sigles et abréviations

Adil 33 : Agence départementale d'information sur le logement de la Gironde

Anil : Agence nationale pour l'information sur le logement

Caf 33 : Caisse d'allocations familiales de la Gironde

Cobas : Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud

Coban : Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon nord

DDTM 33 : Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde

DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

FNAIM 33 : Chambre départementale de la Gironde de la Fédération nationale de l'immobilier

FPI : Fédération des promoteurs immobiliers

HLM : Habitation à loyer modéré

IRIS : Îlots regroupés pour l'information statistique

IRL : Indice de référence des loyers

Olap : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

OLL : Observatoire local des loyers

PLP : Parc locatif privé

SEM : Société d'économie mixte

UNPI : Union nationale de la propriété immobilière



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.org

© aurba | octobre 2018