

Les loyers en 2019

Les loyers de
l'agglomération bordelaise



étude

10 / 2020

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) sous l'égide du ministère en charge du Logement.

En 2019, l'observation a porté sur les loyers du parc locatif privé sur le secteur de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise.

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 des logements du parc locatif privé loués vides.

Il est complété par une comparaison des loyers pratiqués dans d'autres agglomérations françaises appartenant au réseau national des observatoires des loyers, et qui appliquent une méthodologie identique.

Chiffres-clés 2019 sur l'agglomération bordelaise

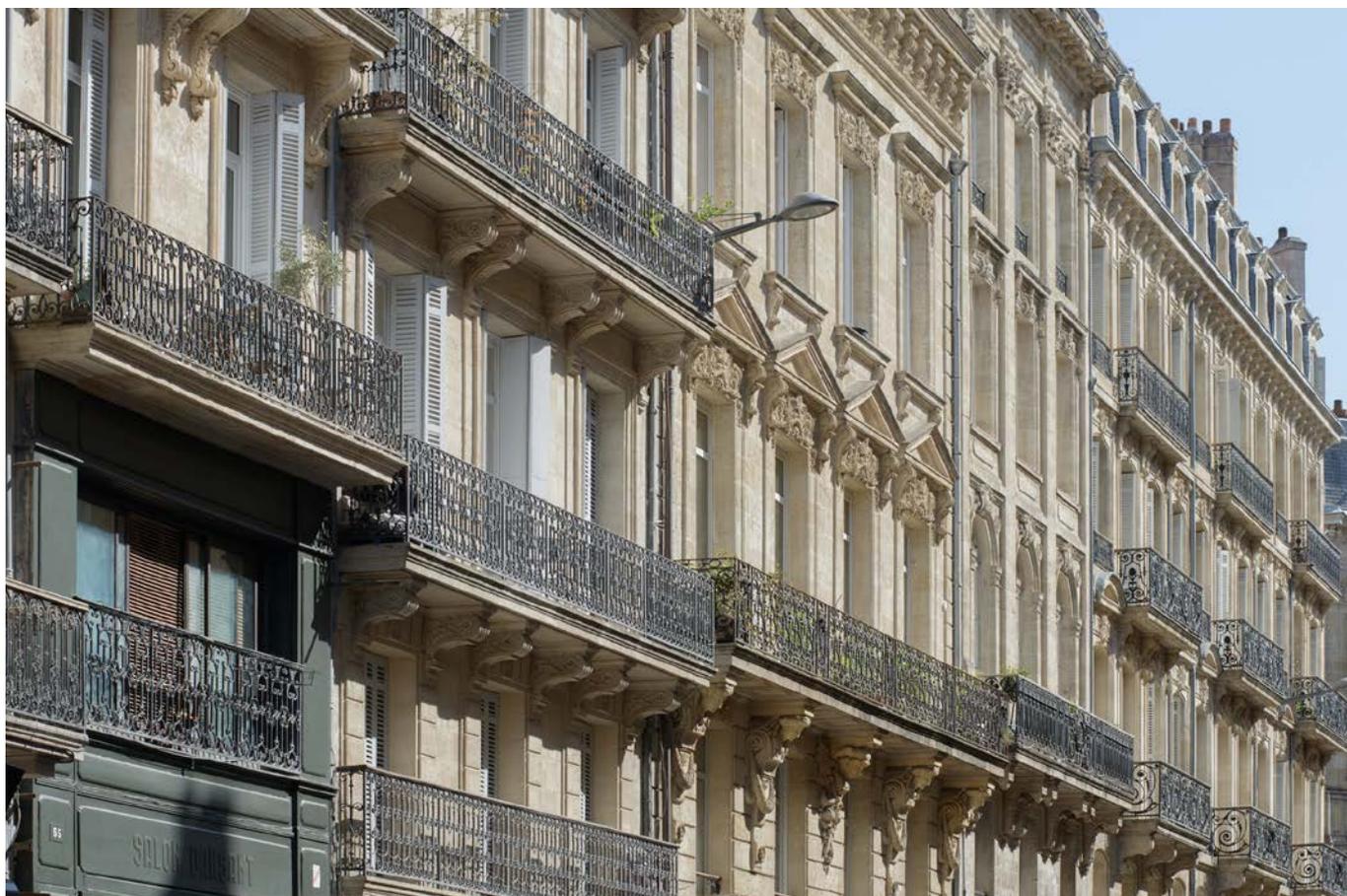
| | |
|--|-----------------------|
| Loyer moyen au m ² | 11 €/m ² |
| Loyer moyen | 655 € hors charges |
| Superficie moyenne | 60 m ² |
| Loyer moyen de marché ¹ au m ² | 11,7 €/m ² |

1. Ou loyer à la relocation : locataires présents depuis moins de deux ans.

Chef de projet : Nathanaël Fournier / Sous la direction de Cécile Rasselet
Équipe projet : Lionel Bretin ; Anne Delage ; Christine Primet ; Guillaume Rabany ; Benjamin Vouilloux
Photos : Héléne Dumora

Sommaire

| | |
|---|-------|
| Contexte, méthode et périmètre | p. 5 |
| Éléments de cadrage : le parc locatif privé en Gironde et dans le périmètre d'enquête | p. 13 |
| Les niveaux de loyers de l'agglomération bordelaise | p. 17 |
| Les niveaux de loyers du parc locatif privé par secteur géographique | p. 27 |
| Comparaisons avec d'autres agglomérations | p. 52 |
| Synthèse et conclusion | p. 54 |
| Annexe : sigles et abréviations | p. 56 |



Contexte, méthode et périmètre

Contexte institutionnel

Engagée depuis 1990 dans l'observation des loyers du parc locatif privé, l'agence d'urbanisme Bordeaux 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 qualifiées 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 2019.

Ce dispositif, qui remplace l'enquête loyers dite « Olap-DHUP », est porté sur le territoire national par une trentaine d'observatoires locaux, qui se sont organisés 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'État (DDTM 33 et Dreal Nouvelle-Aquitaine), de Bordeaux Métropole, du Département de la Gironde, des représentants des agences immobilières réalisant de la gestion de biens (Fnaim de la Gironde, Foncia), ainsi que des représentants d'autres acteurs intéressés par les problématiques du logement, tels que l'Adil 33, la Caf de la Gironde, la FPI-Aquitaine et l'UNPI 33.

En 2019, l'observatoire des loyers de la Gironde a resserré son périmètre d'analyse pour étudier le parc locatif privé du secteur de la Gironde où le marché de l'immobilier est le plus tendu : l'agglomération bordelaise.



Méthode

L'enquête porte sur les loyers hors charges des logements du parc locatif privé - à l'exception des logements meublés, 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 assurée par le propriétaire, la collecte 2019 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 d'habitat, 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, les met en forme, les géolocalise et, lorsque nécessaire, les enrichit en les croisant avec d'autres bases de données (notamment pour identifier les époques de construction des logements). Les données complétées sont alors transmises à l'Anil qui en assure le traitement. 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 visent notamment 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 dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de 13 605 logements locatifs privés loués vides, soit :

- 1 141 en gestion directe
- 12 464 en gestion déléguée à un professionnel

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.

Enfin, les modalités de l'enquête n'étant pas fondées sur un suivi longitudinal, cette méthodologie n'autorise pas à analyser les évolutions des loyers.

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.

Périmètre et zonage

Le périmètre observé est celui de «l'agglomération bordelaise» :

- Les communes de Bordeaux Métropole
- Les communes du reste de l'unité urbaine¹ de Bordeaux

Le zonage 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'IRIS² 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 et 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.

Les IRIS de Bordeaux, Mérignac, Pessac et Talence, ainsi que 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 loyers les plus élevés, tandis que la zone 6 offre les niveaux de loyers 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 semblables. Inversement, même des logements ayant des caractéristiques identiques, mais situés dans deux zones différentes, doivent avoir des niveaux de loyers 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 où il est situé. Il se louera en moyenne à un loyer supérieur à un appartement présentant les mêmes caractéristiques mais situé en zone 5.

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.

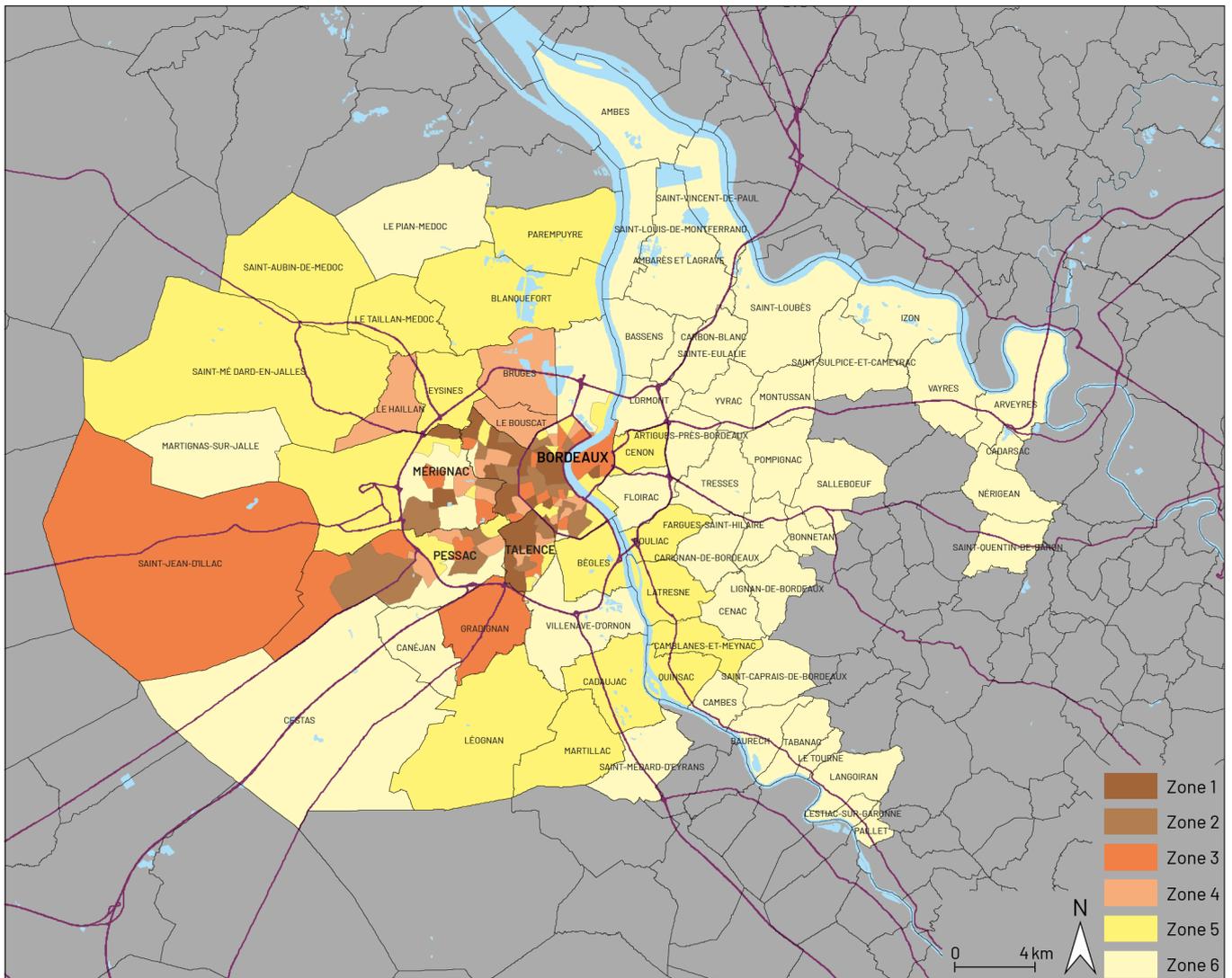
Au total, ce zonage met en évidence à la fois un gradient centre-périphérie et une coupure est-ouest délimitée par la Garonne.

La carte ci-contre permet de visualiser le périmètre et le zonage de l'enquête, le classement des IRIS et des communes dans les six zones d'étude étant précisé dans le tableau suivant.

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

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

Périmètre de l'enquête et des six zones d'étude



Traitements a'urba, septembre 2020

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Détail des six zones d'étude

| | | |
|----------|--------------------------------|--|
| 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-Fonduède 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 |
| 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-Fonduède 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-Fonduède 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 | |

Détail des six zones d'étude

| | | |
|--------|------------------|--|
| 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, Camblandes-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, Nérigeon, 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 |

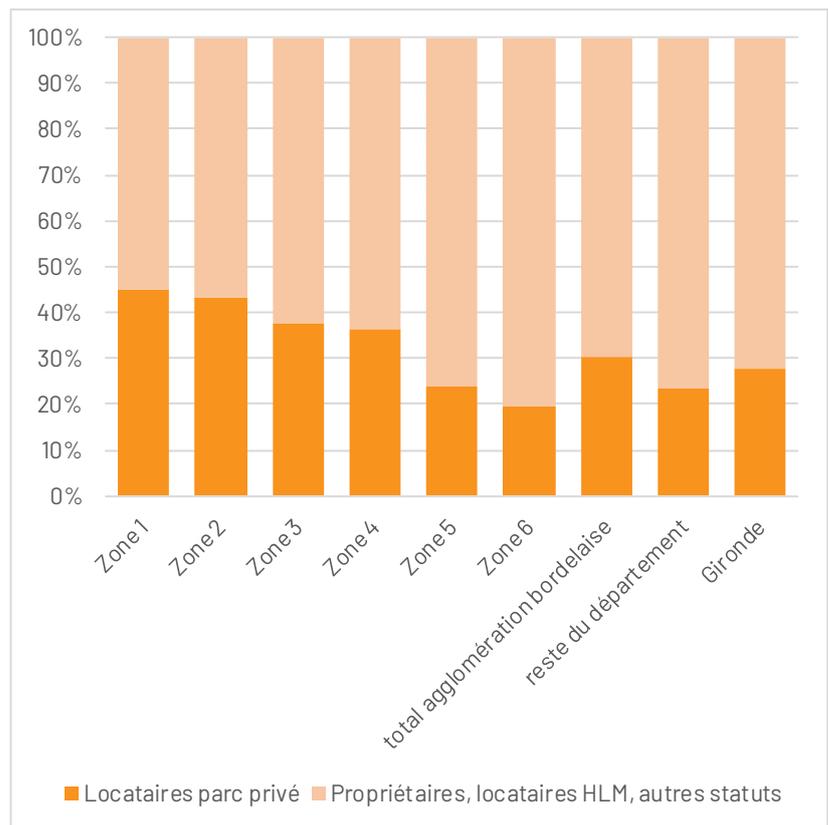
**Éléments de cadrage :
le parc locatif privé
en Gironde et dans le
périmètre d'enquête**

Près de 200 000 ménages locataires du parc privé en Gironde

Le parc locatif privé¹ de Gironde est composé de 198 246 logements en date du 1er janvier 2016². Cela représente 28 % des résidences principales.

Cette part est plus élevée dans l'agglomération bordelaise, où elle atteint 32 % du parc, avec 132 272 logements. Dans les zones les plus centrales (zones 1 et 2), elle s'élève à respectivement 45 et 43 % : c'est l'offre de marché immobilier la plus représentée sur ces secteurs.

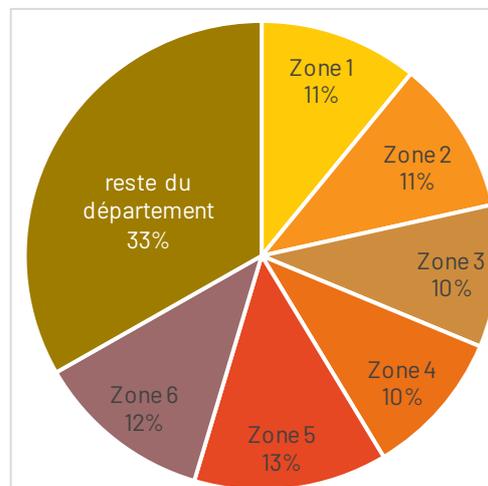
Part du parc locatif privé dans les différents territoires girondins



source : Insee, recensement 2016 ; traitements a'urba

L'agglomération bordelaise, qui représente 59 % de la population girondine, concentre les deux tiers (66,7 %) du parc locatif privé du département. On constate ensuite un relatif équilibre de la répartition de ce parc entre les zones centrales de l'agglomération et un poids légèrement plus important des zones plus résidentielles en périphérie (zones 5 et 6).

Part du parc locatif privé selon les territoires



source : Insee, recensement 2016 ; traitements a'urba

1. N'apparaissent dans ces chiffres que les logements loués vides, à l'exclusion des logements loués meublés.

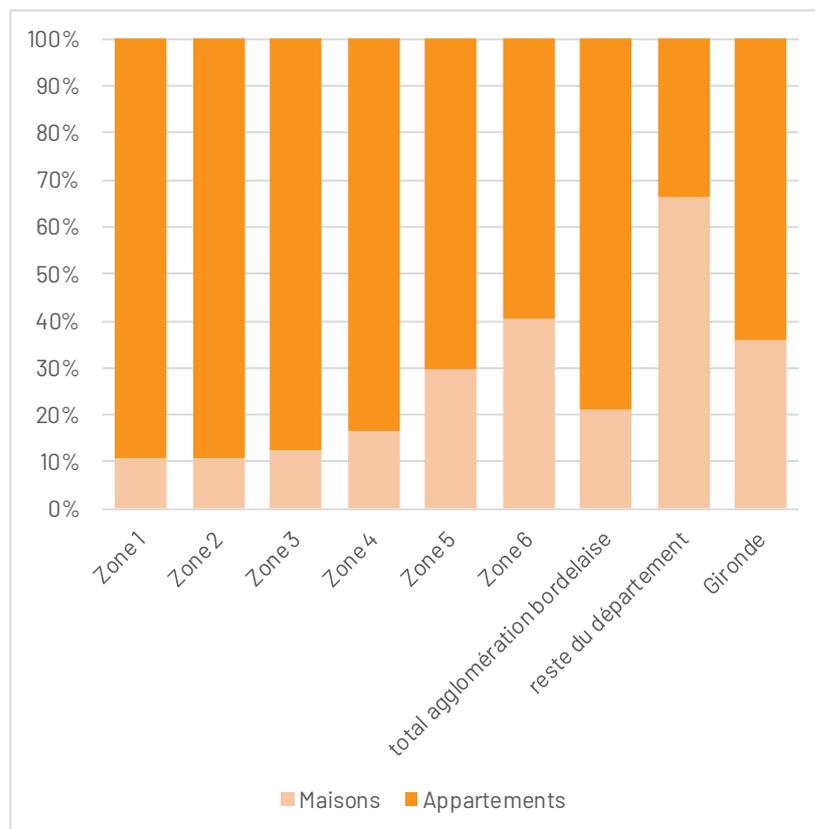
2. Les données de ce chapitre sont fondées sur les dernières données infra-communales du recensement de l'INSEE qui étaient disponibles à la date de publication, c'est-à-dire celles de l'année 2016.

Un parc locatif privé majoritairement collectif

Alors que le parc de maisons individuelles constitue 63 % des résidences principales girondines, le parc locatif privé est composé à 64 % d'appartements.

C'est encore plus marqué dans l'agglomération bordelaise, et notamment sur les trois zones les plus centrales, où 79 % du parc locatif privé est constitué d'appartements, alors qu'ils pèsent pour 40 % dans les autres parcs

Répartition du parc locatif privé selon le type d'habitat



source : Insee, recensement 2016 ; traitements a'urba

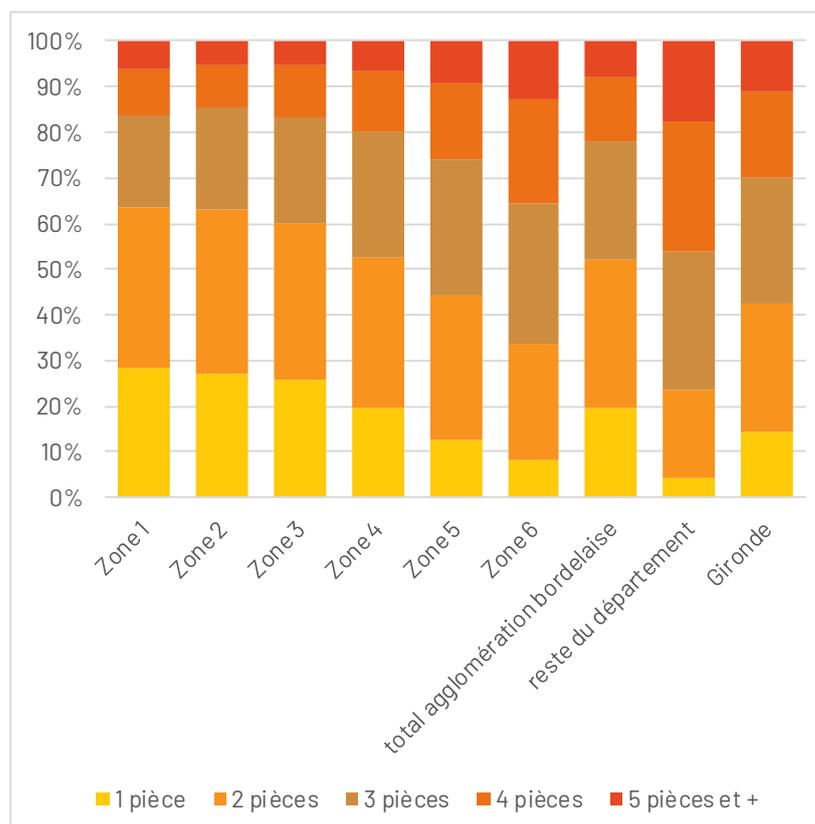
Un parc locatif privé de petite taille

14 % du parc locatif privé girondin est constitué de logements d'une pièce. Mais la spécificité étudiante du cœur de l'agglomération bordelaise porte cette part entre 26 et 28 % dans les secteurs les plus centraux.

Quel que soit le territoire, la part de petits logements est plus importante dans le parc locatif privé que dans le reste du parc de résidences principales. En effet, dans ce dernier, les T1 ne représentent que 6 % du parc de l'agglomération bordelaise contre 20 % des logements en locatif privé.

Dans l'agglomération bordelaise, les logements de plus grande taille (T3 et +) représentent 48 % du parc locatif privé contre 85 % du reste du parc.

Répartition du parc locatif privé selon le nombre de pièces



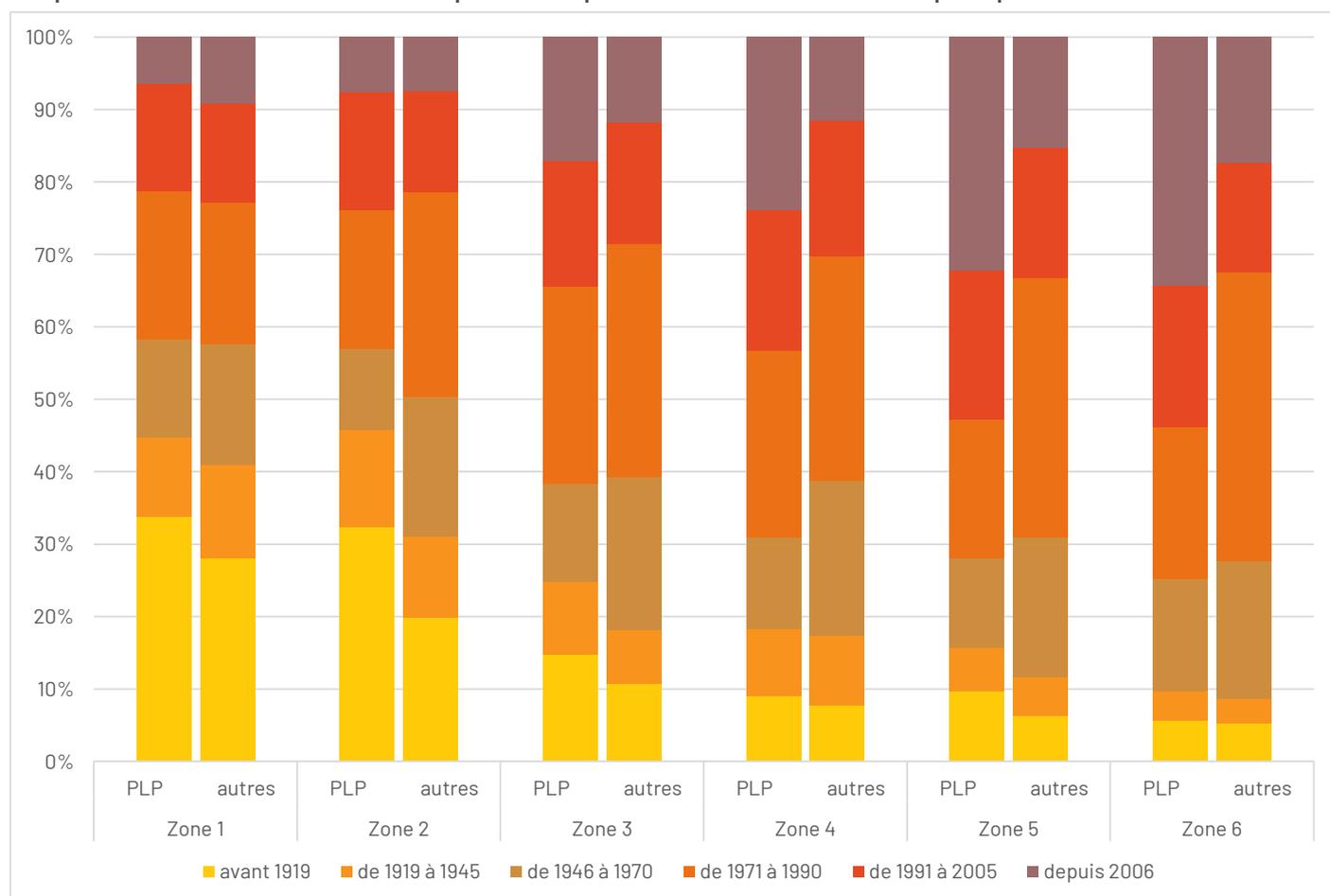
source : Insee, recensement 2016 ; traitements a'urba

Un parc locatif privé diversifié par son âge

Dans l'agglomération bordelaise, le parc locatif privé est plus ancien que dans le reste du parc : 26 % des logements datent d'avant-guerre, contre 16 % pour le reste des résidences principales. Mais ce qui est très vrai pour les secteurs les plus centraux (notamment les zones 1 et 2) ne

l'est plus pour les zones plus éloignées, dans lesquelles on observe *a contrario* une sur-représentation des logements les plus récents, issus des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif (plus de 39 % du parc locatif privé y a moins de 30 ans).

Comparaison des dates d'achèvement du parc locatif privé et du reste des résidences principales selon les zones



source : Insee, recensement 2016 ; traitements a'urba

PLP : parc locatif privé. Autres : propriétaires occupants, locataires parc HLM, autres statuts

Les niveaux de loyers de l'agglomération bordelaise

Préambule méthodologique

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

Les chiffres reflètent les valeurs à mi- 2019.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

- Les **moyennes** : les niveaux du loyer moyen (en €) et de la 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 moyennes¹. 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.

1. 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) ne soit pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi) et la superficie (arrondie).



Principaux résultats

Le loyer moyen du parc locatif privé dans l'agglomération bordelaise s'élève à 11 €/m², soit un montant total moyen hors charges de 665 € par mois pour une superficie moyenne de logement de 60 m². Le loyer médian est de 11,5 €/m², donc la moitié des loyers est supérieure à cette valeur, l'autre moitié lui étant inférieure.

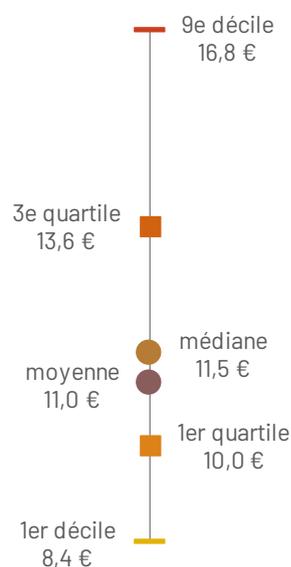
Ces moyennes et médianes cachent la diversité des niveaux de loyers, avec un éventail de valeurs très étendu qui peuvent varier en fonction de nombreux facteurs. En effet, même en écartant les 20 % de logements qui ont les loyers les plus extrêmes, le rapport entre les loyers les plus chers et les loyers les moins élevés¹ y est de l'ordre de 2, ce qui atteste d'une dispersion relativement forte des valeurs.

1. Le rapport inter-déciles compare la valeur du neuvième décile (les 10 % des loyers les plus élevés) à celle du premier décile (les 10 % des loyers les plus bas).

Loyers de l'agglomération bordelaise

| | |
|---|--------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,0 € |
| Loyer moyen (€) | 665 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 60 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,0 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 11,5 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 13,6 € |
| Nombre d'enquêtes | 13 605 |

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise



Guide de lecture : la valeur médiane des loyers hors charges s'élève à 11,5 €/m². Cela signifie que 50 % des logements du parc locatif privé ont des loyers inférieurs à ce seuil et 50 % supérieurs.

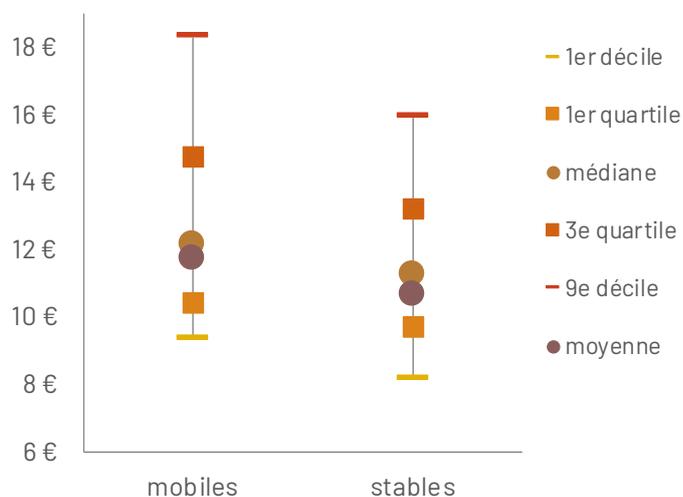
Un quart des logements présente des loyers au m² inférieurs au seuil du premier quartile (Q1), un autre quart présente des loyers supérieurs au troisième quartile (Q3). La moitié des logements ont un loyer au m² compris entre le premier et le troisième quartile (entre Q1 et Q3). 10 % des loyers ont des valeurs supérieures au neuvième décile et 10 % ont des valeurs inférieures au premier décile.

Les loyers de marché

L'enquête permet de différencier les locataires selon leur année d'entrée dans le logement. Il est donc possible d'observer les loyers de marché, correspondant à des logements loués ou reloués depuis moins de deux ans. Ce loyer de marché moyen s'élève à 11,7 €/m², soit 657 € pour 56 m².

Ces loyers de marché sont plus élevés que les loyers des logements où les ménages sont installés depuis deux ans et plus pour des questions de structure du parc. En effet, les logements qui changent le plus de locataires sont en moyenne plus petits, 56 m², que les autres, 62 m², et donc plus chers au m². Cette différence de superficie moyenne explique dans une grande mesure la différence des loyers.

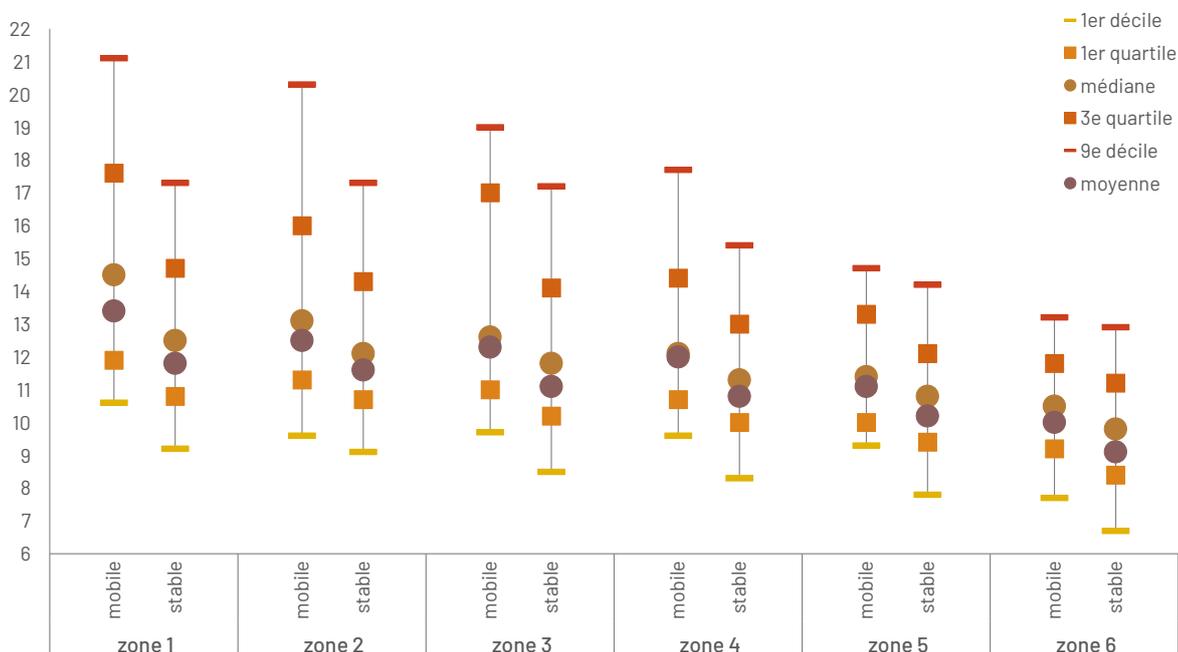
Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire



Niveau des loyers selon l'ancienneté du locataire

| | Mobiles (présents depuis moins de 2 ans) | Stables (présents depuis 2 ans et plus) |
|---|--|---|
| Loyer moyen (€/ m ²) | 11,7 € | 10,6 € |
| Loyer moyen (€) | 657 € | 654 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 56 | 62 |
| 1er quartile (€/ m ²) | 10,4 € | 9,7 € |
| Loyer médian (€/ m ²) | 12,1 € | 11,2 € |
| 3e quartile (€/ m ²) | 14,7 € | 13,2 € |
| Nombre d'enquêtes | 4 932 | 8 673 |

Dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire et la zone



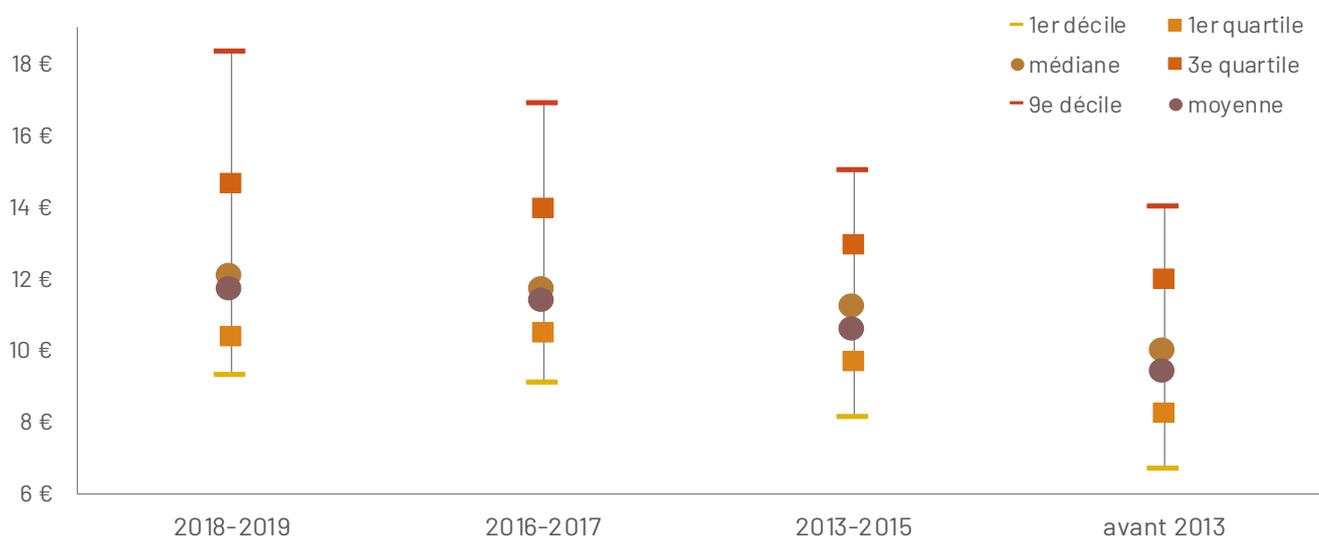
Les loyers selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,7 € | 11,4 € | 10,6 € | 9,4 € |
| Loyer moyen (€) | 657 € | 656 € | 665 € | 639 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 56 | 58 | 63 | 68 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,4 € | 10,5 € | 9,7 € | 8,3 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,1 € | 11,7 € | 11,2 € | 10,0 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,7 € | 14,0 € | 13,0 € | 12,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 4 932 | 4 305 | 2 603 | 1 765 |

Détail selon le type d'habitat

| | appartements | | | | maisons | | | |
|---|--------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,2 € | 11,9 € | 11,0 € | 10,2 € | 10,2 € | 10,2 € | 9,7 € | 8,6 € |
| Loyer moyen (€) | 604 € | 597 € | 603 € | 563 € | 932 € | 934 € | 860 € | 788 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 49 | 50 | 55 | 55 | 91 | 91 | 89 | 92 |
| 1er quartile | 10,8 € | 10,7 € | 10,1 € | 8,7 € | 9,2 € | 9,2 € | 8,5 € | 7,6 € |
| Loyer médian | 12,5 € | 12,1 € | 11,6 € | 10,8 € | 10,4 € | 10,7 € | 10,0 € | 8,9 € |
| 3e quartile | 15,4 € | 14,5 € | 13,4 € | 12,8 € | 11,8 € | 11,7 € | 11,6 € | 10,5 € |
| Nombre d'enquêtes | 4 583 | 3 969 | 2 341 | 1 468 | 349 | 336 | 262 | 297 |

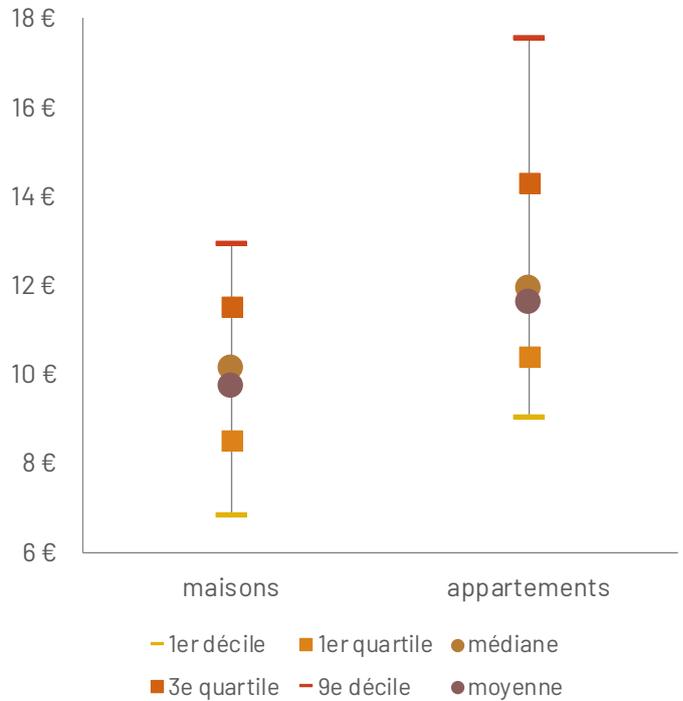
Dispersion des loyers selon la date d'emménagement du locataire



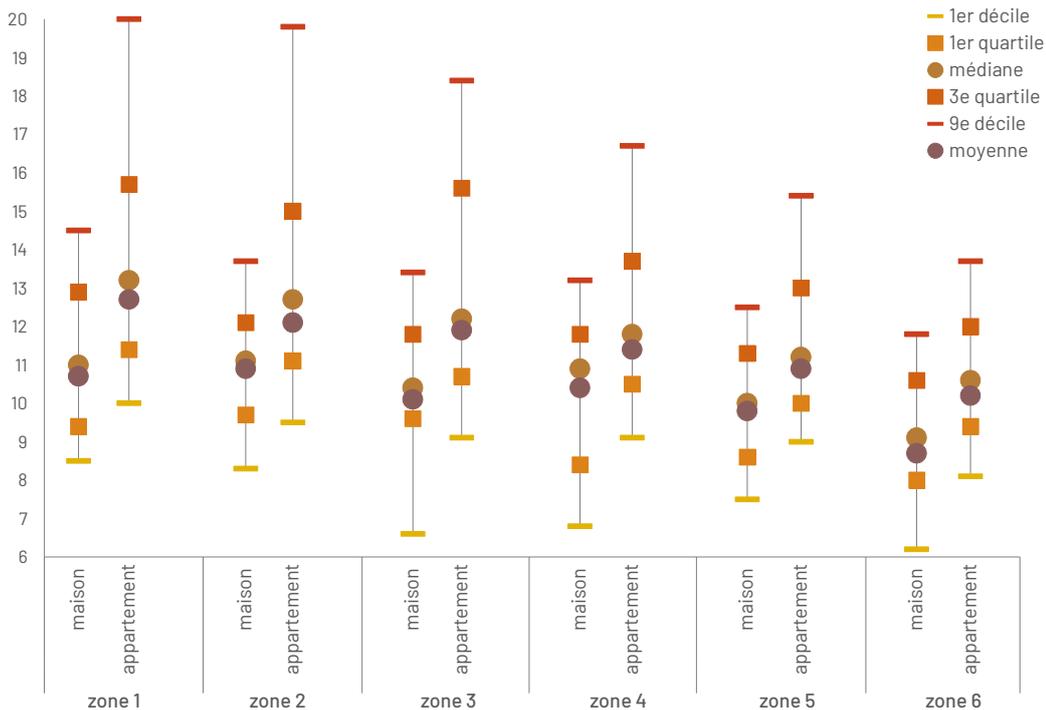
Les loyers selon le type d'habitat

| | Appartements | Maisons |
|---|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,6 € | 9,7 € |
| Loyer moyen (€) | 596 € | 879 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 51 | 91 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,4 € | 8,5 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 11,9 € | 10,1 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,3 € | 11,5 € |
| Nombre d'enquêtes | 12 361 | 1 244 |

Dispersion des loyers selon le type d'habitat



Dispersion des loyers selon le type d'habitat et la zone



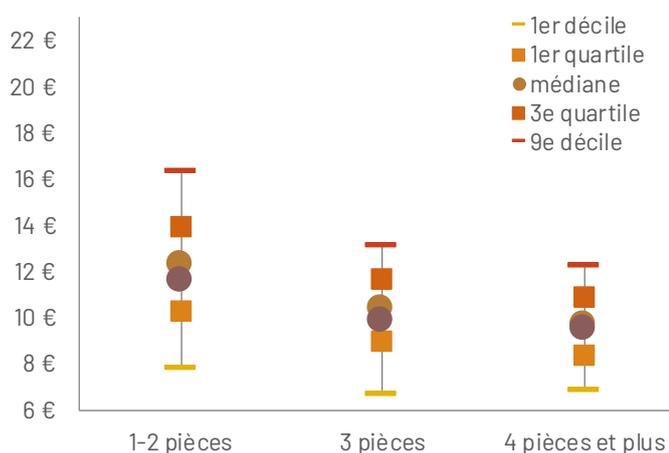
Les loyers selon le nombre de pièces du logement

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 15,8 € | 12,1 € | 10,4 € | 9,5 € |
| Loyer moyen (€) | 427 € | 549 € | 711 € | 947 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 27 | 45 | 69 | 100 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 13,7 € | 11,1 € | 9,6 € | 8,5 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 15,9 € | 12,1 € | 10,6 € | 9,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 19,1 € | 13,7 € | 11,7 € | 10,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 049 | 5 414 | 4 279 | 1 863 |

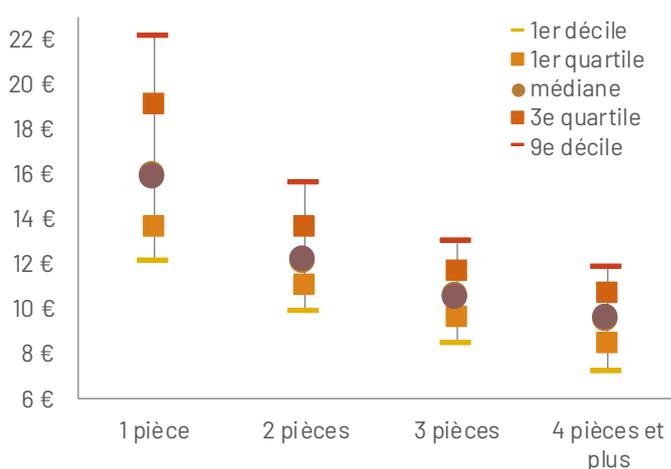
Détails selon le type d'habitat

| | appartements | | | | maisons | | | |
|---|--------------|----------|----------|------------------|---------|----------|----------|------------------|
| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
| Loyer moyen (€ / m ²) | 15,8 € | 12,2 € | 10,5 € | 9,6 € | 11,6 € | 9,9 € | 9,5 € | 9,1 € |
| Loyer moyen (€) | 427 € | 547 € | 698 € | 890 € | 568 € | 751 € | 987 € | 810 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 27 | 45 | 66 | 93 | 49 | 76 | 104 | 89 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 13,7 € | 11,1 € | 9,7 € | 8,5 € | 10,3 € | 9,0 € | 8,4 € | 8,5 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 15,9 € | 12,1 € | 10,6 € | 9,5 € | 12,3 € | 10,4 € | 9,7 € | 8,7 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 19,1 € | 13,7 € | 11,7 € | 10,7 € | 14,0 € | 11,7 € | 10,9 € | 9,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 031 | 5 320 | 3 901 | 1 109 | 112 | 378 | 754 | 134 |

Dispersion des loyers selon le nombre de pièces des maisons



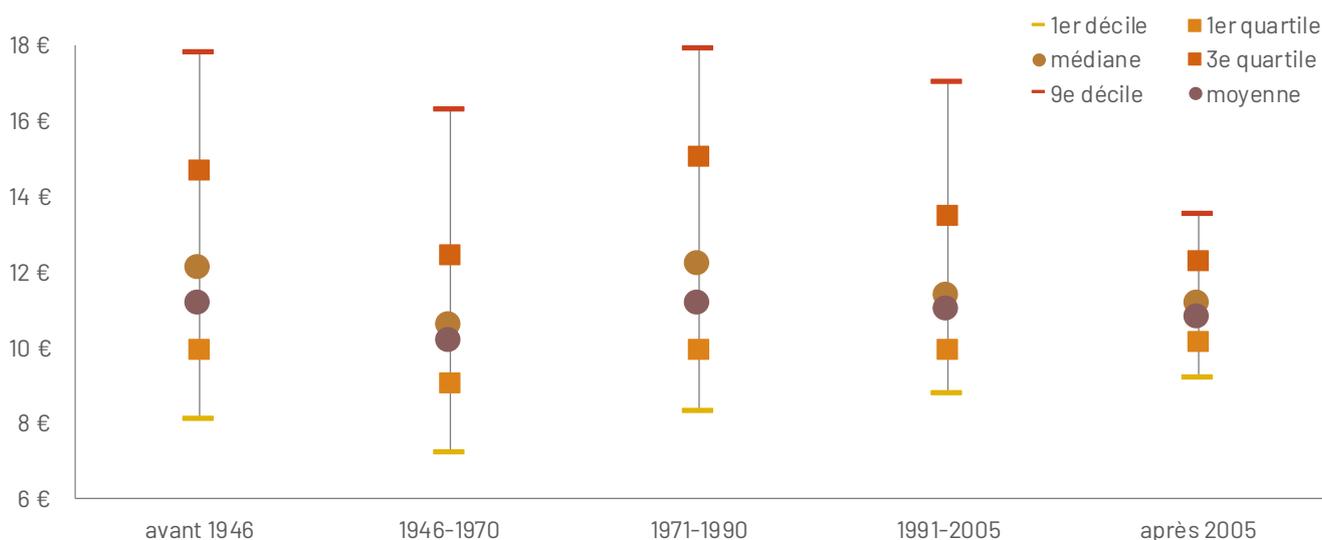
Dispersion des loyers selon le nombre de pièces des appartements



Les loyers selon la période d'achèvement du logement

| | avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | après 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,2 € | 10,2 € | 11,2 € | 11,0 € | 10,8 € |
| Loyer moyen (€) | 661 € | 651 € | 594 € | 685 € | 670 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 59 | 64 | 53 | 62 | 62 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,0 € | 9,1 € | 10,0 € | 10,0 € | 10,2 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,1 € | 10,6 € | 12,2 € | 11,4 € | 11,2 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,7 € | 12,5 € | 15,1 € | 13,5 € | 12,3 € |
| Nombre d'enquêtes | 3 019 | 947 | 1 582 | 2 222 | 5 835 |

Dispersion des loyers selon la période d'achèvement des logements



Détail selon le type d'habitat

| | appartements | | | | | maisons | | | | |
|---|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | après 2005 | avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | après 2005 |
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,0 € | 10,5 € | 11,8 € | 11,9 € | 11,1 € | 9,6 € | 9,6 € | 9,4 € | 9,7 € | 9,9 € |
| Loyer moyen (€) | 613 € | 574 € | 535 € | 589 € | 624 € | 808 € | 853 € | 912 € | 975 € | 932 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 51 | 55 | 45 | 50 | 56 | 84 | 89 | 97 | 100 | 94 |
| 1er quartile | 10,7 € | 9,3 € | 10,6 € | 10,7 € | 10,4 € | 8,3 € | 8,3 € | 8,1 € | 8,6 € | 9,0 € |
| Loyer médian | 12,9 € | 10,7 € | 13,0 € | 12,1 € | 11,4 € | 10,0 € | 10,0 € | 9,5 € | 10,0 € | 10,4 € |
| 3e quartile | 15,7 € | 13,4 € | 15,7 € | 14,8 € | 12,4 € | 11,9 € | 11,2 € | 11,2 € | 11,0 € | 11,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 565 | 810 | 1 417 | 1 972 | 5 597 | 454 | 137 | 165 | 250 | 238 |

Les loyers selon la date d'emménagement du locataire et le nombre de pièces

| | 1 pièce | | | | 2 pièces | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
| Loyer moyen (€ / m ²) | 16,5 € | 16,2 € | 14,9 € | 13,7 € | 12,6 € | 12,5 € | 12,1 € | 10,4 € |
| Loyer moyen (€) | 436 € | 432 € | 408 € | 403 € | 556 € | 565 € | 543 € | 497 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 26 | 27 | 27 | 29 | 44 | 45 | 45 | 48 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 14,6 € | 14,1 € | 12,9 € | 12,5 € | 11,2 € | 11,2 € | 11,3 € | 9,1 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 17,4 € | 15,9 € | 14,8 € | 14,1 € | 12,4 € | 12,3 € | 12,2 € | 10,8 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 20,0 € | 19,2 € | 17,3 € | 16,1 € | 14,3 € | 13,8 € | 13,7 € | 12,3 € |
| Nombre d'enquêtes | 766 | 748 | 300 | 235 | 2 086 | 1 718 | 1 027 | 583 |

| | 3 pièces | | | | 4 pièces ou plus | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|------------------|-----------|-----------|------------|
| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
| Loyer moyen (€ / m ²) | 10,9 € | 10,6 € | 10,1 € | 9,5 € | 10,1 € | 10,0 € | 9,3 € | 8,4 € |
| Loyer moyen (€) | 734 € | 705 € | 708 € | 688 € | 1 009 € | 995 € | 926 € | 830 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 67 | 67 | 70 | 73 | 100 | 100 | 100 | 99 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 9,9 € | 9,8 € | 9,4 € | 8,4 € | 9,0 € | 8,8 € | 8,3 € | 7,2 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 10,8 € | 10,7 € | 10,4 € | 10,0 € | 10,0 € | 10,2 € | 9,5 € | 8,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 12,3 € | 11,5 € | 11,3 € | 11,4 € | 11,1 € | 11,1 € | 10,6 € | 10,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 1 532 | 1 344 | 842 | 561 | 548 | 495 | 434 | 386 |

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par secteur géographique

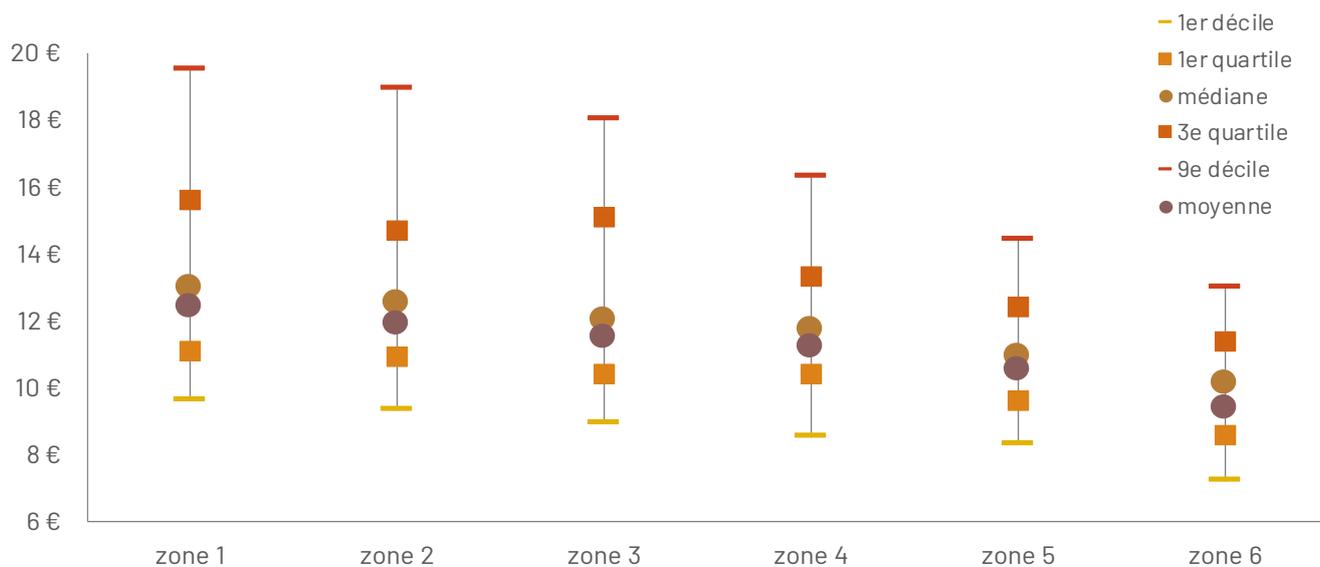
Une analyse par zone

Des particularités apparaissent au sein de l'agglomération bordelaise.

On observe des montants de loyers moindres dans les zones 4 à 6, mais également une dispersion atténuée des niveaux de loyers entre les plus bas et les plus élevés.

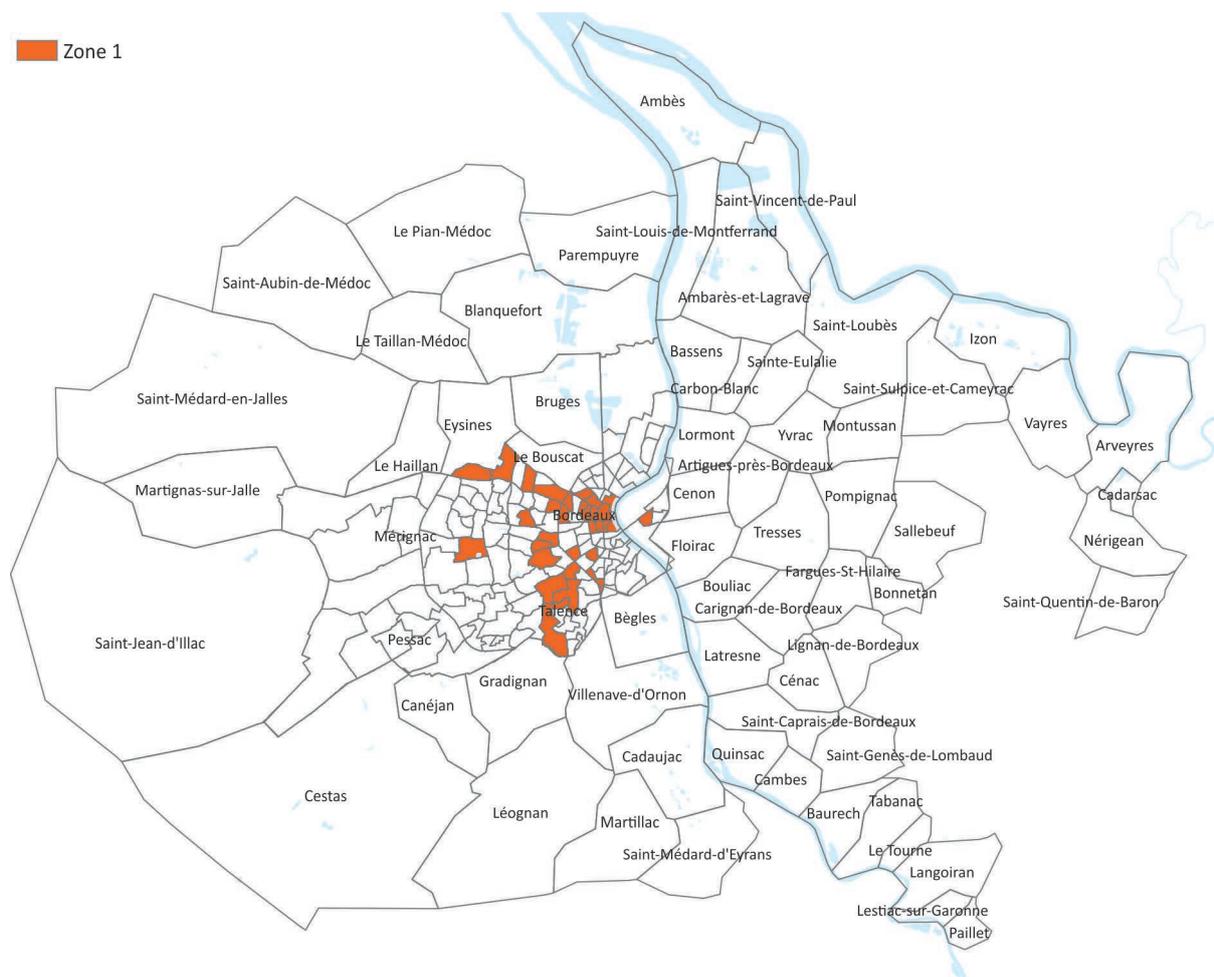
Dans les zones 1 à 3, les niveaux de loyers restent assez proches d'un secteur à l'autre mais les structures du parc locatif privé semblent plus diversifiées (cf. pages 14 à 16).

Dispersion des loyers selon les zones géographiques



Zone 1

Zone 1



Traitements a'urba, septembre 2020

0 5 km

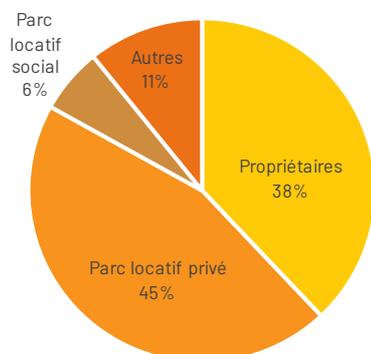


a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

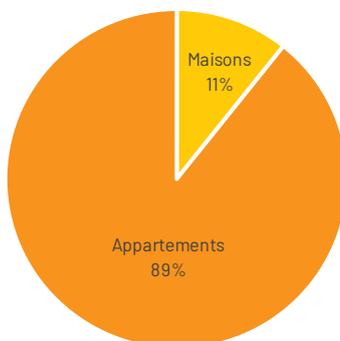
| | | |
|--------|------------------|---|
| Zone 1 | IRIS de Bordeaux | Chartrons-Grand-Parc 9, Hôtel de Ville-Quinconces 3, 4, 5, 6, 7 et 8, La Bastide 2, Lestonat-Monséjour 1, 6 et 9, Nansouty 1 et 3, Saint-Augustin 1, 4 et 5, Saint-Bruno-Saint-Victor 6, Saint-Seurin-Fonduage 1, 2, 5, 6, 7 et 8, Villa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

Zone 1

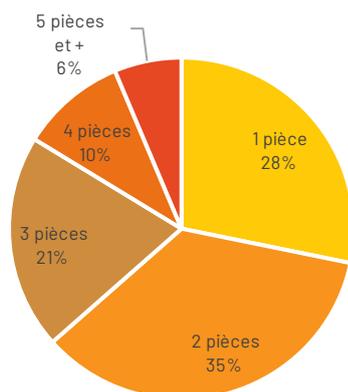
Statut du parc



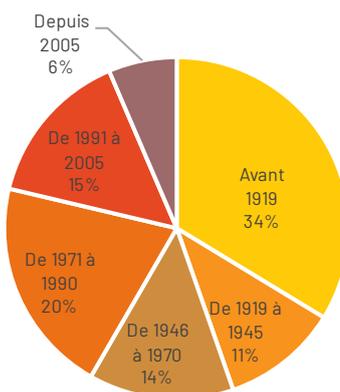
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



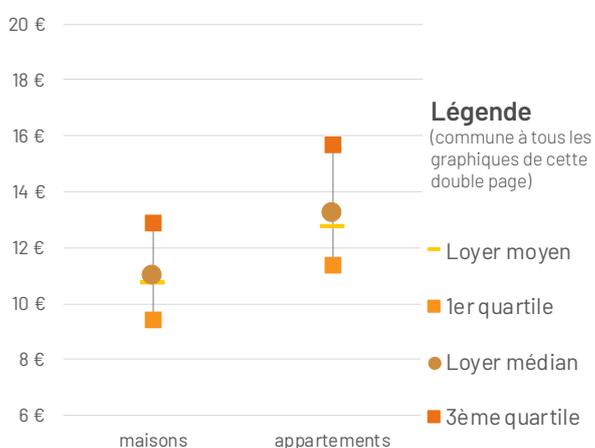
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,4 € | 12,7 € | 10,7 € |
| Loyer moyen (€) | 675 € | 639 € | 971 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 55 | 50 | 91 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 11,1 € | 11,4 € | 9,4 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 13,0 € | 13,2 € | 11,0 € |
| 3 ^e quartile (€ / m ²) | 15,6 € | 15,7 € | 12,9 € |
| Nombre d'enquêtes | 1 923 | 1 757 | 166 |

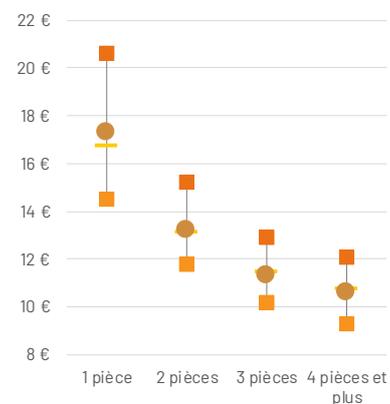
Dispersion des loyers de la zone 1



Zone 1

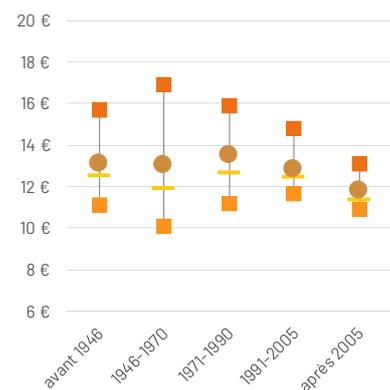
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 16,7 € | 13,1 € | 11,4 € | 10,7 € |
| Loyer moyen (€) | 427 € | 586 € | 780 € | 1 200 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 26 | 45 | 68 | 112 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 14,5 € | 11,8 € | 10,2 € | 9,3 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 17,3 € | 13,2 € | 11,3 € | 10,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 20,6 € | 15,2 € | 12,9 € | 12,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 433 | 698 | 506 | 286 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,5 € | 11,9 € | 12,6 € | 12,4 € | 11,3 € |
| Loyer moyen (€) | 707 € | 588 € | 581 € | 663 € | 760 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 56 | 49 | 46 | 54 | 67 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 11,1 € | 10,1 € | 11,2 € | 11,7 € | 10,9 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 13,1 € | 13,0 € | 13,5 € | 12,8 € | 11,8 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 15,7 € | 16,9 € | 15,9 € | 14,8 € | 13,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 1 099 | 140 | 228 | 199 | 257 |

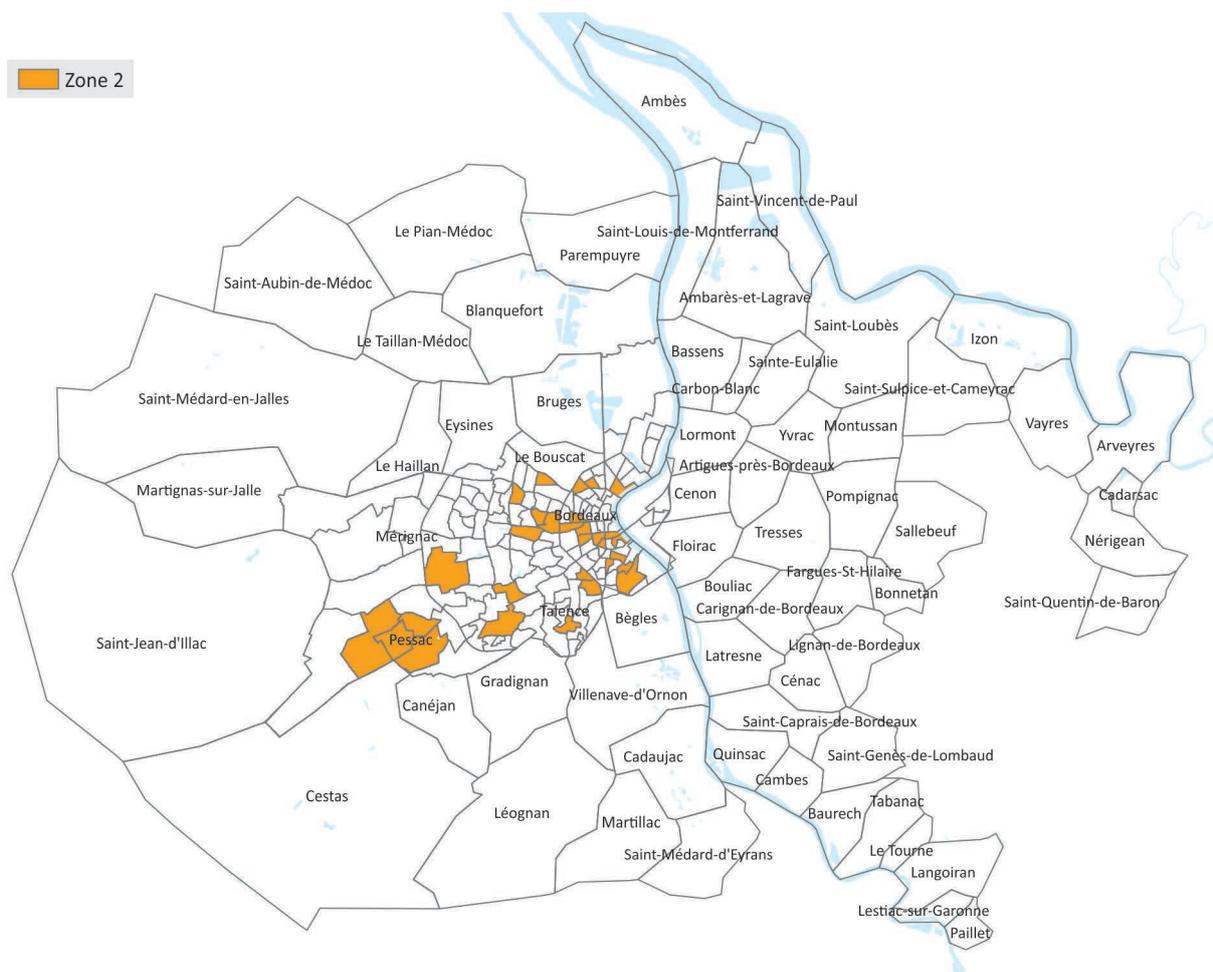


Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 13,4 € | 12,7 € | 11,4 € | 10,7 € |
| Loyer moyen (€) | 667 € | 657 € | 728 € | 679 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 50 | 52 | 64 | 63 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 11,9 € | 11,4 € | 10,8 € | 9,4 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 14,5 € | 13,3 € | 12,1 € | 11,3 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 17,6 € | 15,4 € | 14,1 € | 13,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 643 | 619 | 391 | 270 |



Zone 2



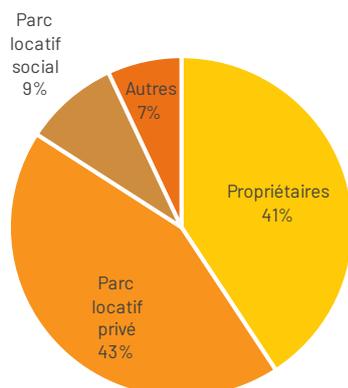
Traitements a'urba, septembre 2020



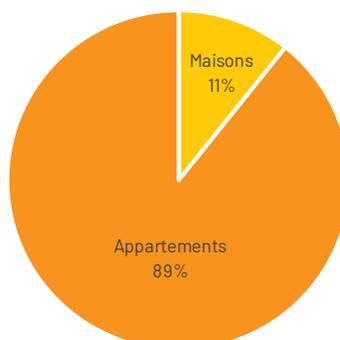
| | | |
|--------|------------------|---|
| Zone 2 | IRIS de Bordeaux | Capucins-Victoire 2, 4 et 8, Chartrons-Grand-Parc 2 et 8, Gare Saint-Jean 2 et 5, Hôtel de Ville-Quinconces 1 et 2, Lestonat-Monséjour 3, Nansouty 9, Saint-Bruno-Saint-Victor 1, 2 et 5, Saint-Seurin-Fondaudège 3 et 9, Villa Primerose Parc Bordelais-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 2

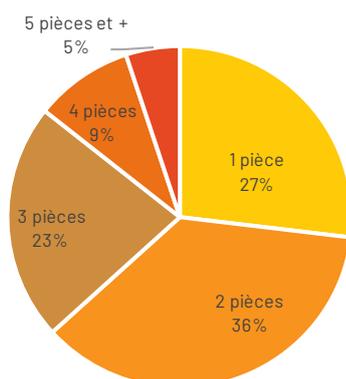
Statut du parc



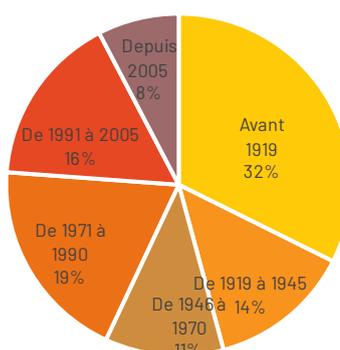
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



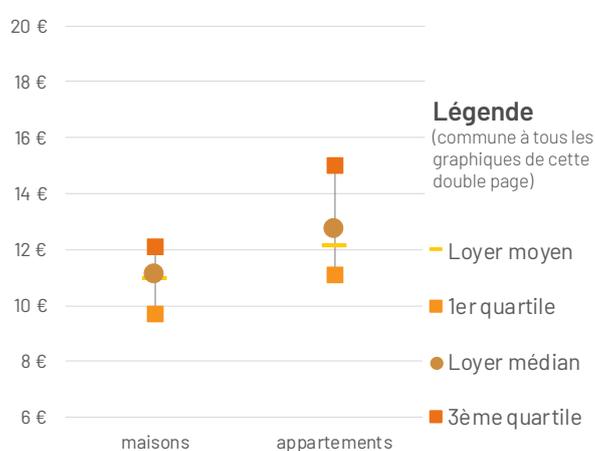
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,9 € | 12,1 € | 10,9 € |
| Loyer moyen (€) | 633 € | 590 € | 986 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 53 | 49 | 91 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,9 € | 11,1 € | 9,7 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,5 € | 12,7 € | 11,1 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,7 € | 15,0 € | 12,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 1716 | 1583 | 133 |

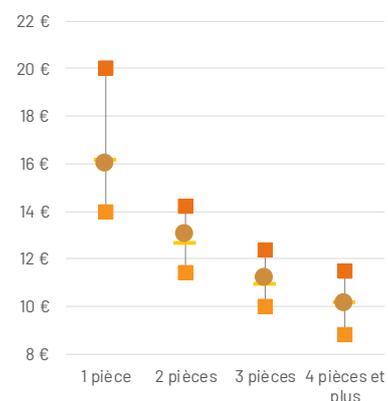
Dispersion des loyers de la zone 2



Zone 2

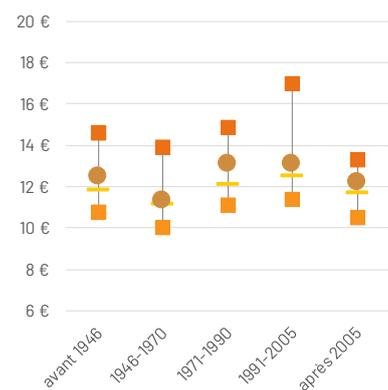
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 16,1 € | 12,6 € | 10,9 € | 10,1 € |
| Loyer moyen (€) | 435 € | 559 € | 734 € | 1 029 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 27 | 45 | 67 | 102 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 14,0 € | 11,4 € | 10,0 € | 8,8 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 16,0 € | 13,0 € | 11,2 € | 10,1 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 20,0 € | 14,2 € | 12,4 € | 11,5 € |
| Nombre d'enquêtes | 379 | 694 | 443 | 200 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,8 € | 11,1 € | 12,1 € | 12,5 € | 11,7 € |
| Loyer moyen (€) | 637 € | 599 € | 558 € | 683 € | 674 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 54 | 54 | 46 | 55 | 58 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,8 € | 10,0 € | 11,1 € | 11,4 € | 10,5 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,5 € | 11,3 € | 13,1 € | 13,1 € | 12,2 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,6 € | 13,9 € | 14,9 € | 17,0 € | 13,3 € |
| Nombre d'enquêtes | 758 | 109 | 254 | 322 | 273 |



Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,5 € | 12,1 € | 11,7 € | 10,6 € |
| Loyer moyen (€) | 665 € | 629 € | 604 € | 608 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 53 | 52 | 52 | 57 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 11,3 € | 11,1 € | 10,2 € | 9,2 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 13,1 € | 12,2 € | 12,1 € | 11,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 16,0 € | 14,6 € | 14,1 € | 13,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 544 | 586 | 327 | 259 |



Zone 3



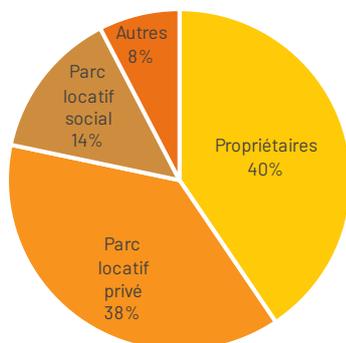
Traitements a'urba, septembre 2020



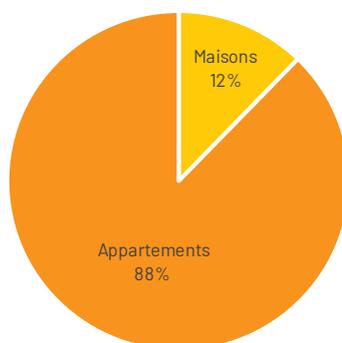
| | | |
|--------|------------------|--|
| Zone 3 | IRIS de Bordeaux | Capucins-Victoire 3 et 7, Chartrons-Grand Parc 1, 11 et 12, La Bastide 1, 3 et 4, Lestonat-Monséjour 7, Nansouty 6, Saint-Augustin 2, Saint-Bruno-Saint-Victor 3 et 4, Saint-Seurin-Fondaudège 4 |
| | IRIS de Mérignac | Arlac 2, Centre-Ville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

Zone 3

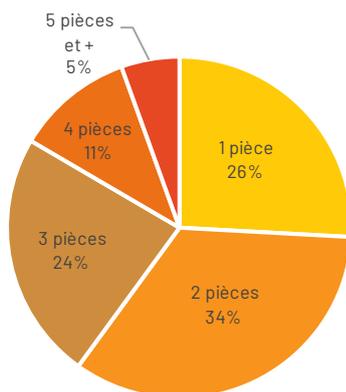
Statut du parc



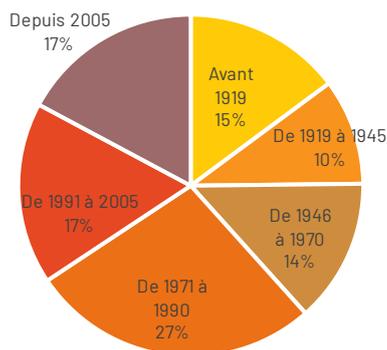
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



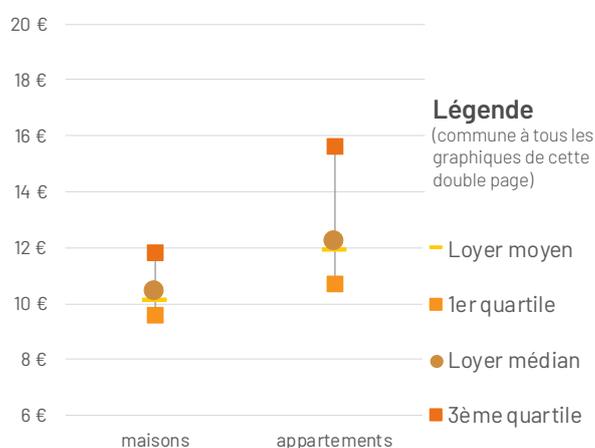
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,5 € | 11,9 € | 10,1 € |
| Loyer moyen (€) | 622 € | 579 € | 933 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 54 | 49 | 92 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,4 € | 10,7 € | 9,6 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,0 € | 12,2 € | 10,4 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 15,1 € | 15,6 € | 11,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 212 | 2 106 | 106 |

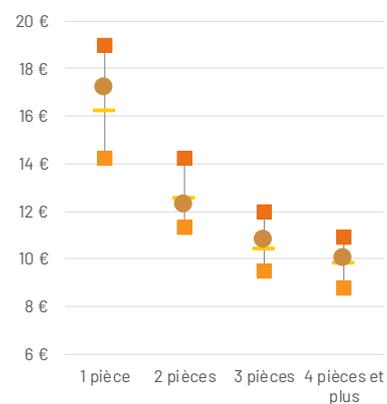
Dispersion des loyers de la zone 3



Zone 3

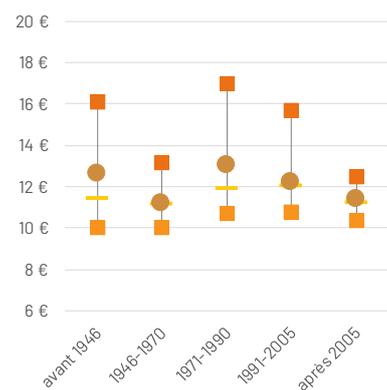
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 16,2 € | 12,5 € | 10,4 € | 9,8 € |
| Loyer moyen (€) | 417 € | 548 € | 706 € | 967 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 26 | 44 | 68 | 99 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 14,2 € | 11,3 € | 9,5 € | 8,8 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 17,2 € | 12,3 € | 10,8 € | 10,0 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 19,0 € | 14,2 € | 12,0 € | 10,9 € |
| Nombre d'enquêtes | 483 | 911 | 609 | 209 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,4 € | 11,1 € | 11,9 € | 12,0 € | 11,2 € |
| Loyer moyen (€) | 645 € | 627 € | 540 € | 602 € | 679 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 56 | 56 | 45 | 50 | 61 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,0 € | 10,0 € | 10,7 € | 10,8 € | 10,4 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,6 € | 11,2 € | 13,0 € | 12,2 € | 11,4 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 16,1 € | 13,2 € | 17,0 € | 15,7 € | 12,5 € |
| Nombre d'enquêtes | 448 | 177 | 354 | 451 | 782 |

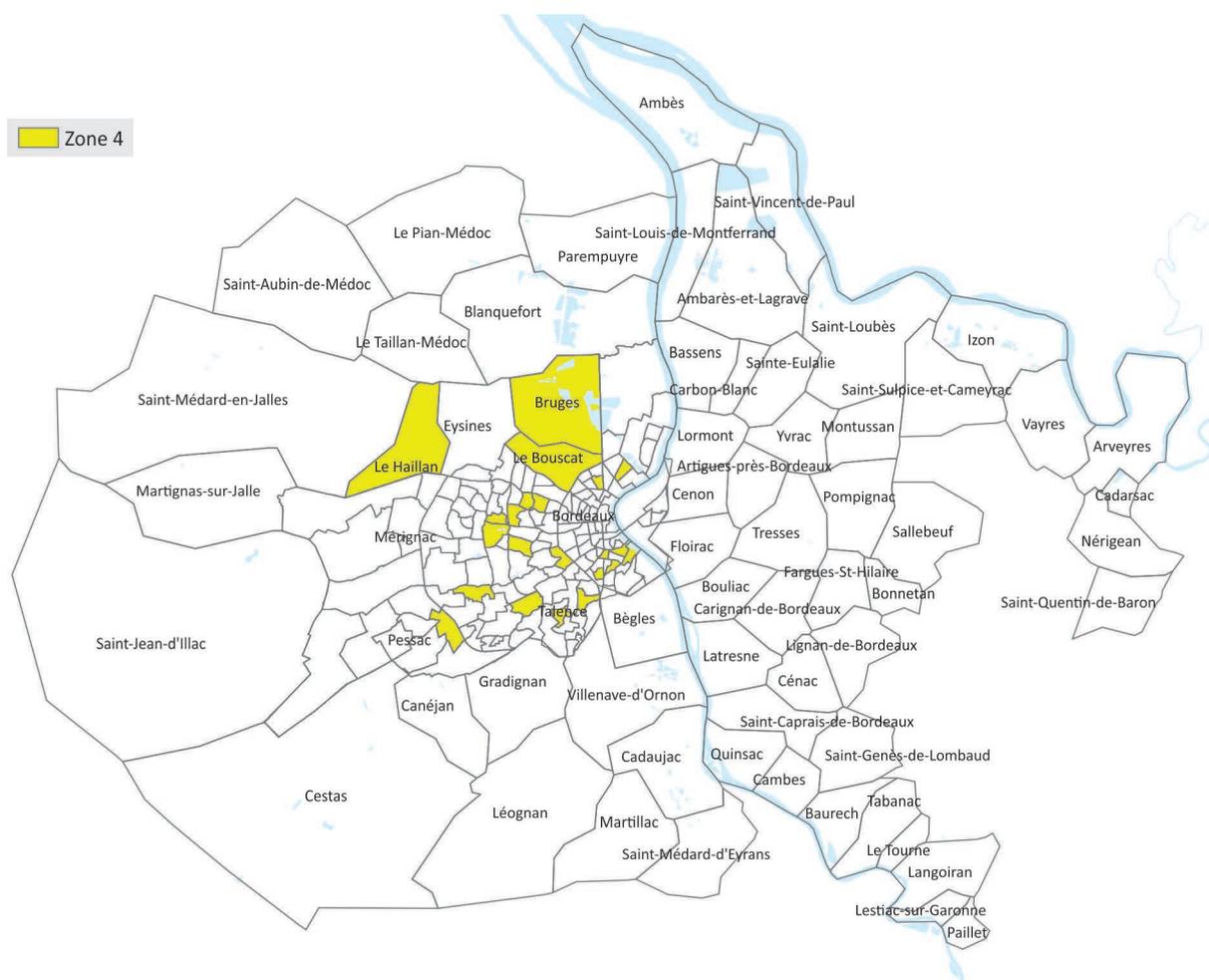


Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,3 € | 12,2 € | 10,9 € | 9,8 € |
| Loyer moyen (€) | 609 € | 617 € | 692 € | 585 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 50 | 51 | 63 | 60 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 11,0 € | 11,1 € | 10,0 € | 8,4 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,6 € | 12,7 € | 11,5 € | 10,5 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 17,0 € | 15,9 € | 13,0 € | 12,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 785 | 685 | 437 | 305 |



Zone 4



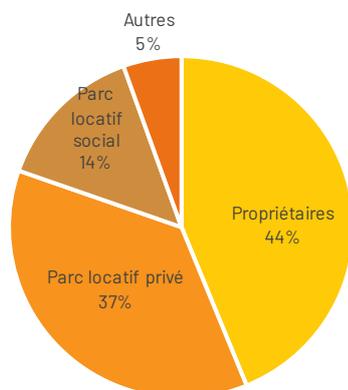
Traitements a'urba, septembre 2020



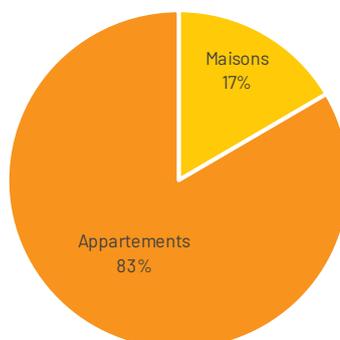
| | | |
|--------|------------------|---|
| Zone 4 | IRIS de Bordeaux | Capucins-Victoire 5 et 6, Chartrons-Grand-Parc 3 et 7, Gare Saint-Jean 4, Lestonat-Monséjour 4 et 5, Nansouty 5 et 7, Saint-Augustin 3, Villa Primerose Parc Bordelais-Caudéran 4 |
| | IRIS de Mérignac | Bourdillot, Bourran, Labatut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

Zone 4

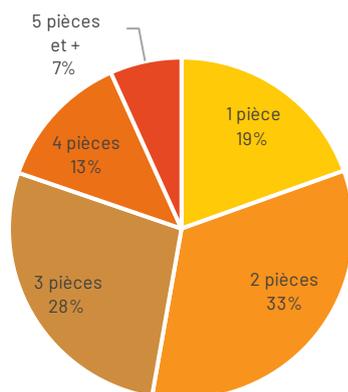
Statut du parc



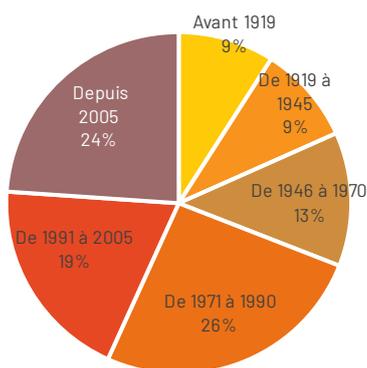
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



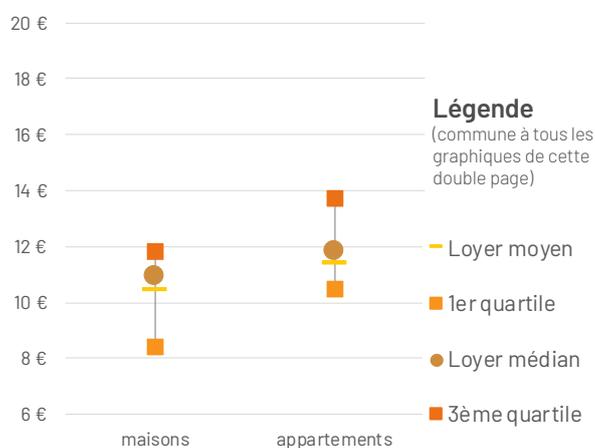
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,2 € | 11,4 € | 10,4 € |
| Loyer moyen (€) | 657 € | 599 € | 949 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 59 | 52 | 92 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,4 € | 10,5 € | 8,4 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 11,7 € | 11,8 € | 10,9 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 13,3 € | 13,7 € | 11,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 090 | 1 923 | 167 |

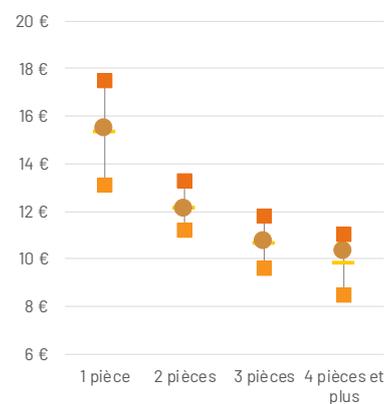
Dispersion des loyers de la zone 4



Zone 4

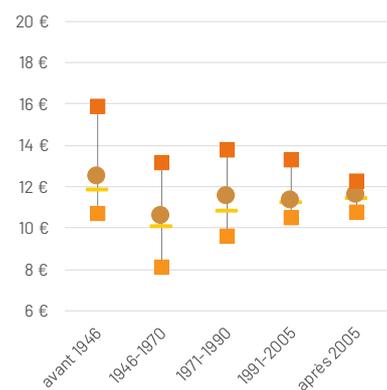
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 15,3 € | 12,1 € | 10,6 € | 9,8 € |
| Loyer moyen (€) | 430 € | 559 € | 718 € | 957 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 28 | 46 | 68 | 97 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 13,1 € | 11,2 € | 9,6 € | 8,5 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 15,5 € | 12,1 € | 10,7 € | 10,3 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 17,5 € | 13,3 € | 11,8 € | 11,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 322 | 794 | 685 | 289 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,8 € | 10,0 € | 10,8 € | 11,2 € | 11,4 € |
| Loyer moyen (€) | 644 € | 632 € | 579 € | 689 € | 714 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 54 | 63 | 54 | 61 | 63 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,7 € | 8,1 € | 9,6 € | 10,5 € | 10,8 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,5 € | 10,6 € | 11,5 € | 11,3 € | 11,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 15,9 € | 13,2 € | 13,8 € | 13,3 € | 12,3 € |
| Nombre d'enquêtes | 319 | 163 | 355 | 339 | 914 |



Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 12,0 € | 11,4 € | 11,1 € | 9,6 € |
| Loyer moyen (€) | 646 € | 680 € | 645 € | 641 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 54 | 60 | 58 | 67 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,7 € | 10,6 € | 10,0 € | 8,3 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 12,1 € | 11,5 € | 11,6 € | 10,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 14,4 € | 13,2 € | 13,3 € | 12,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 647 | 709 | 409 | 325 |



Zone 5



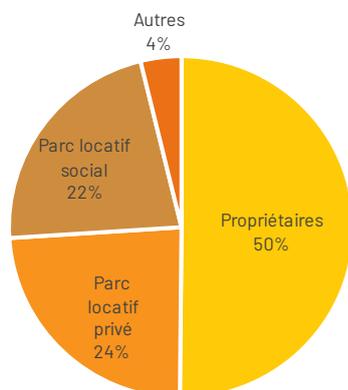
Traitements a'urba, septembre 2020



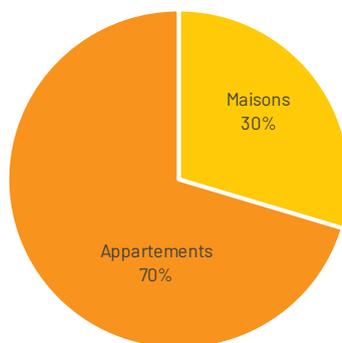
| | | |
|--------|------------------|---|
| Zone 5 | IRIS de Bordeaux | Bacalan 2 et 4, Capucins-Victoire 1, Chartrons-Grand Parc 6, 10 et 13, Gare Saint-Jean 1 et 3, La Bastide 5, Lestonat-Monséjour 2, Nansouty 2 et 4 |
| | IRIS de Mérignac | Beaudésert, Beutre, Capeyron 3, Labatut 2, Les Pins, Marchegay, 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, Camblandes-et-Meynac, Cenon, Eysines, Latresne, Le Taillan-Médoc, Léognan, Martillac, Parempuyre, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles |

Zone 5

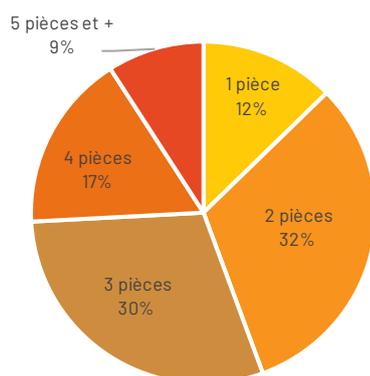
Statut du parc



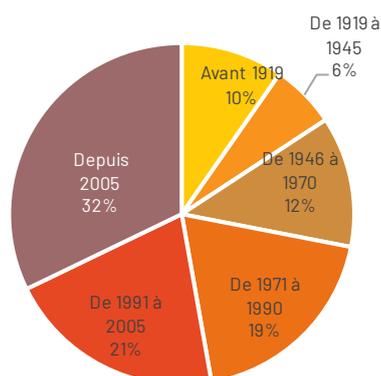
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



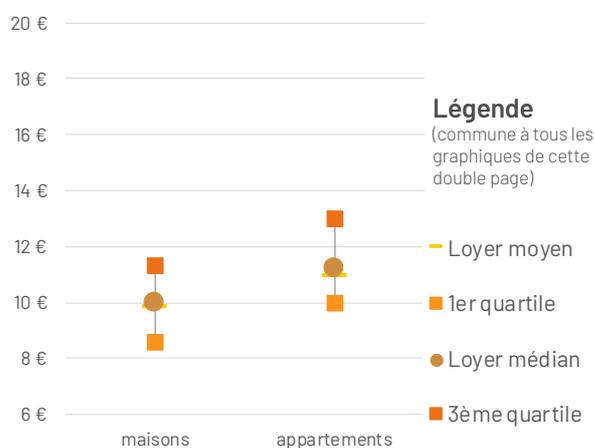
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 10,5 € | 10,9 € | 9,8 € |
| Loyer moyen (€) | 665 € | 587 € | 851 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 64 | 54 | 87 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 9,6 € | 10,0 € | 8,6 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 10,9 € | 11,2 € | 10,0 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 12,4 € | 13,0 € | 11,3 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 780 | 2 509 | 271 |

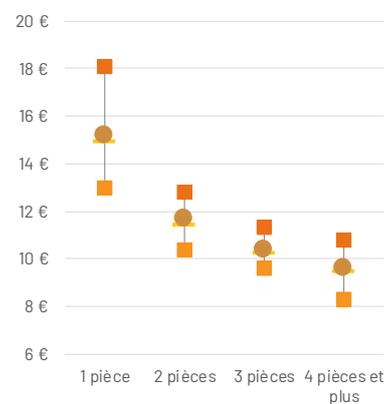
Dispersion des loyers de la zone 5



Zone 5

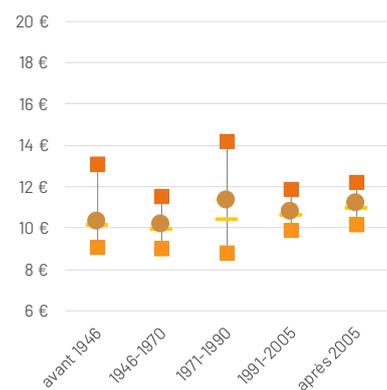
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 14,9 € | 11,4 € | 10,2 € | 9,4 € |
| Loyer moyen (€) | 436 € | 526 € | 699 € | 912 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 29 | 46 | 68 | 97 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 13,0 € | 10,4 € | 9,6 € | 8,3 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 15,2 € | 11,7 € | 10,4 € | 9,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 18,1 € | 12,8 € | 11,3 € | 10,8 € |
| Nombre d'enquêtes | 260 | 1201 | 967 | 352 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 10,1 € | 9,9 € | 10,4 € | 10,6 € | 10,9 € |
| Loyer moyen (€) | 659 € | 765 € | 628 € | 686 € | 641 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 65 | 77 | 61 | 64 | 59 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 9,1 € | 9,0 € | 8,8 € | 9,9 € | 10,2 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 10,3 € | 10,2 € | 11,3 € | 10,8 € | 11,2 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 13,1 € | 11,5 € | 14,2 € | 11,9 € | 12,2 € |
| Nombre d'enquêtes | 258 | 131 | 185 | 527 | 1679 |



Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 11,1 € | 11,0 € | 10,2 € | 9,1 € |
| Loyer moyen (€) | 671 € | 671 € | 662 € | 653 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 60 | 61 | 65 | 72 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 10,0 € | 10,2 € | 9,4 € | 8,0 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 11,4 € | 11,1 € | 10,7 € | 9,5 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 13,3 € | 12,5 € | 12,1 € | 11,1 € |
| Nombre d'enquêtes | 1124 | 829 | 517 | 310 |



Zone 6



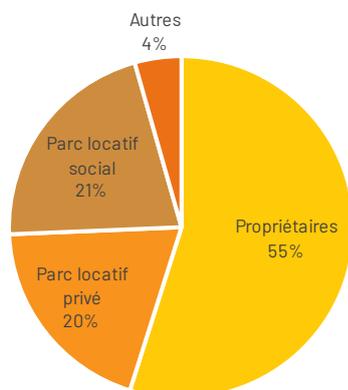
Traitement a'urba, septembre 2020



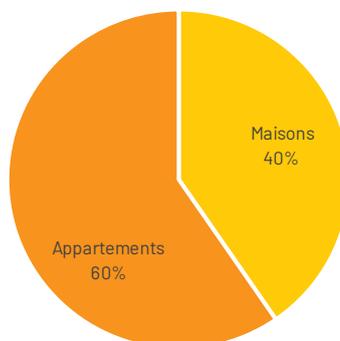
| | | |
|--------|------------------|---|
| Zone 6 | IRIS de Bordeaux | Bacalan 1 et 3, Chartrons-Grand-Parc 5, Le Lac 1 et 3, Lestonat-Monséjour 8, Nansouty 8 |
| | IRIS de Mérignac | Arlac 1, Capeyron 1 et 2, Centre-Ville 3 et 4, Le Burck, Le Jard, Piquey, Zone Commerciale (che. Long) |
| | IRIS de 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, Yzac |

Zone 6

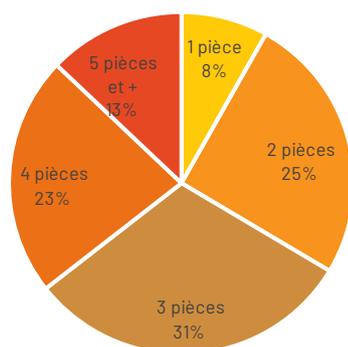
Statut du parc



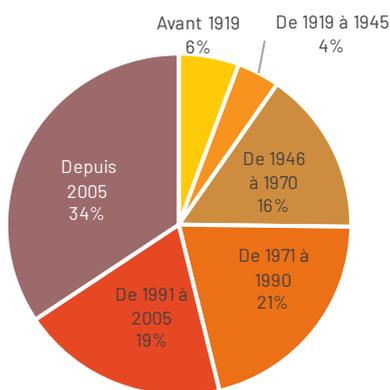
Forme du parc locatif privé



Typologie du parc locatif privé



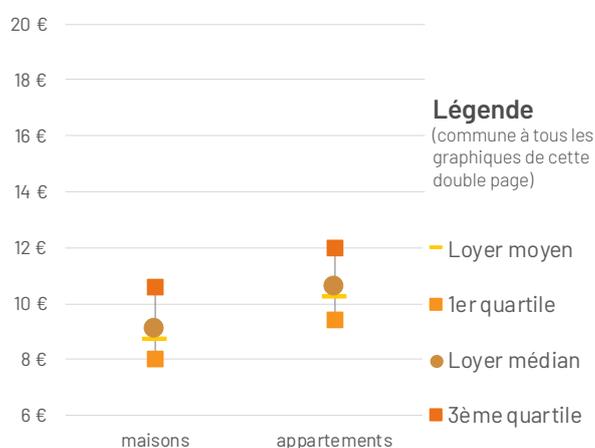
Date d'achèvement du parc locatif privé



Détail par type de logement

| | Ensemble | Appartements | Maisons |
|---|----------|--------------|---------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 9,4 € | 10,2 € | 8,7 € |
| Loyer moyen (€) | 670 € | 571 € | 816 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 71 | 56 | 93 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 8,6 € | 9,4 € | 8,0 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 10,1 € | 10,6 € | 9,1 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 11,4 € | 12,0 € | 10,6 € |
| Nombre d'enquêtes | 2 884 | 2 483 | 401 |

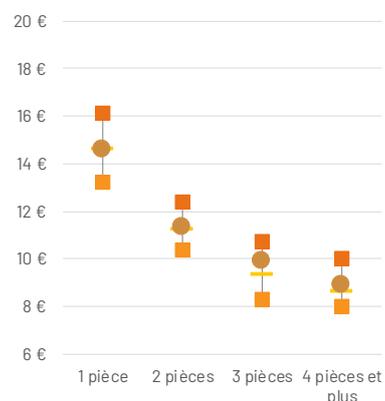
Dispersion des loyers de la zone 6



Zone 6

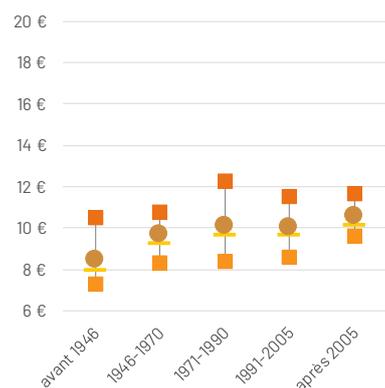
Détail par typologie de logements

| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces et plus |
|---|---------|----------|----------|------------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 14,6 € | 11,2 € | 9,3 € | 8,6 € |
| Loyer moyen (€) | 411 € | 509 € | 661 € | 843 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 28 | 46 | 71 | 98 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 13,2 € | 10,4 € | 8,3 € | 8,0 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 14,6 € | 11,3 € | 9,9 € | 8,9 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 16,1 € | 12,4 € | 10,7 € | 10,0 € |
| Nombre d'enquêtes | 172 | 1 116 | 1 069 | 527 |



Détail par date d'achèvement du logement

| | Avant 1946 | 1946-1970 | 1971-1990 | 1991-2005 | Depuis 2005 |
|---|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 7,9 € | 9,2 € | 9,6 € | 9,6 € | 10,1 € |
| Loyer moyen (€) | 629 € | 635 € | 724 € | 756 € | 646 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 79 | 69 | 76 | 79 | 64 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 7,3 € | 8,3 € | 8,4 € | 8,6 € | 9,6 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 8,5 € | 9,7 € | 10,1 € | 10,0 € | 10,6 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 10,5 € | 10,8 € | 12,3 € | 11,5 € | 11,7 € |
| Nombre d'enquêtes | 137 | 227 | 206 | 384 | 1 930 |



Détail selon la date d'emménagement du locataire

| | 2018-2019 | 2016-2017 | 2013-2015 | avant 2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|------------|
| Loyer moyen (€ / m ²) | 10,0 € | 9,8 € | 9,1 € | 8,2 € |
| Loyer moyen (€) | 676 € | 678 € | 658 € | 657 € |
| Surface habitable moyenne (m ²) | 67 | 69 | 72 | 80 |
| 1er quartile (€ / m ²) | 9,2 € | 8,9 € | 8,2 € | 7,6 € |
| Loyer médian (€ / m ²) | 10,5 € | 10,3 € | 10,0 € | 8,8 € |
| 3e quartile (€ / m ²) | 11,8 € | 11,4 € | 11,5 € | 10,5 € |
| Nombre d'enquêtes | 1 189 | 877 | 522 | 296 |



Comparaison avec d'autres agglomérations

Les niveaux de loyers des grandes agglomérations françaises

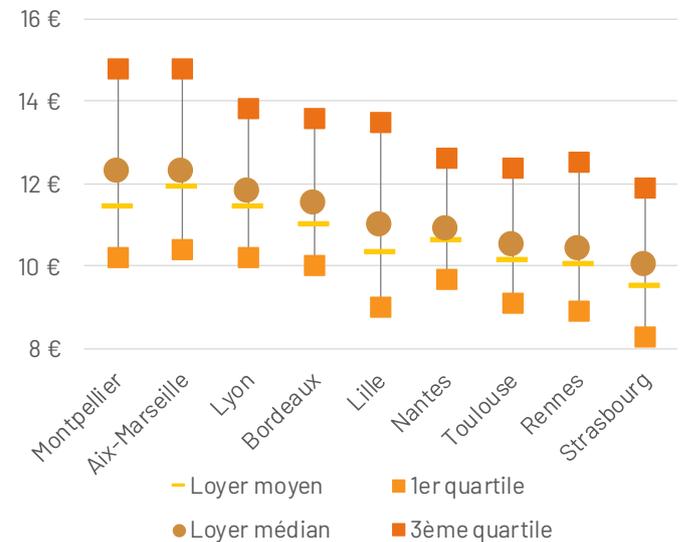
Le respect d'une méthodologie commune laisse la possibilité d'effectuer des comparaisons entre différents territoires enquêtés.

La comparaison avec les loyers de grandes agglomérations françaises montre que l'agglomération bordelaise présente des niveaux de loyers moyens inférieurs de 7 % à ceux des agglomérations de Montpellier et d'Aix-Marseille et de 3 % aux loyers lyonnais.

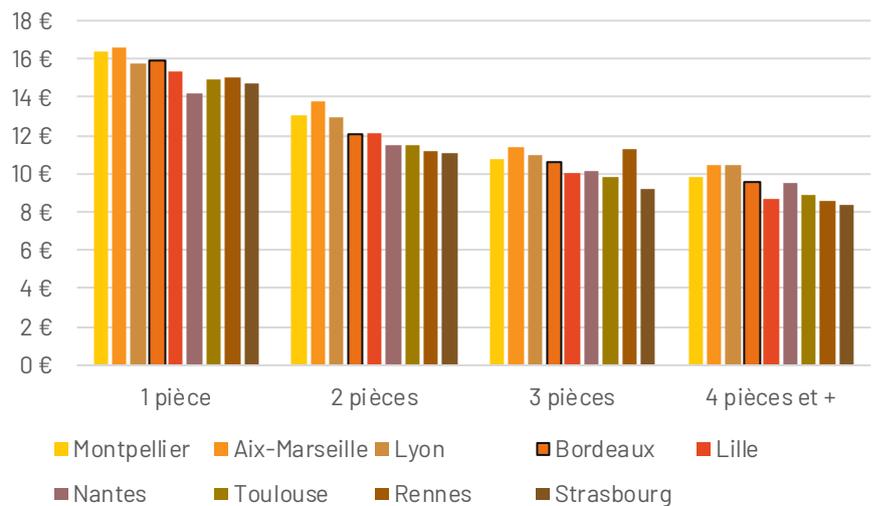
Quant aux loyers toulousains, ils sont en moyenne 9 % en deçà de ceux observés dans l'agglomération bordelaise. La superficie moyenne des logements est pourtant proche, ce qui ne peut être une raison pour expliquer ces écarts.

La dispersion des loyers bordelais est globalement moins importante que celle observée dans les agglomérations de Montpellier, Strasbourg et surtout Lille. Elle se situe à un niveau médian, la dispersion étant moindre à Nantes.

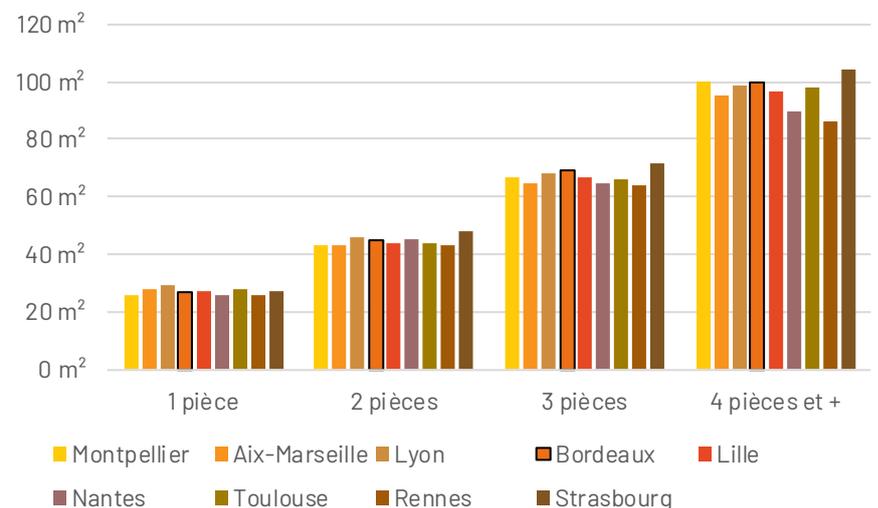
Dispersion des loyers des grandes agglomérations



Loyers médians selon le nombre de pièces



Superficie moyenne selon le nombre de pièces



Les données pour Toulouse, Lille et Montpellier sont celles de l'enquête 2018.

Synthèse et conclusion

Synthèse et conclusion

L'enquête 2019 de l'observatoire de loyers de l'a-urba a permis de connaître les niveaux de loyer de 13 605 logements du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise (au sens unité urbaine).

Elle montre que le loyer moyen hors charges s'élève à 11 €/m², soit 665 € pour une surface moyenne de logement de 60 m².

Les loyers de marché, ou à la relocation, sont en moyenne plus élevés de 10 % que ceux du reste du parc locatif privé. Les logements reloués depuis un à deux ans sont en moyenne plus petits, ce qui s'explique par la plus forte rotation de ces logements de petite taille qui correspondent à un marché plus volatile (étudiants, nouveaux arrivants et de passage...)

Le loyer rapporté à la surface varie beaucoup avec la taille des logements : il est plus bas pour les maisons et pour les logements avec plus de pièces. Le loyer moyen des appartements d'une pièce atteint 15,8 €/m², et est supérieur à 16 €/m² dans les trois zones les plus centrales (jusqu'à

16,7 €/m² dans la zone 1). Mais on observe également une très forte dispersion pour cette typologie : le rapport inter-déciles y est de 1,83. Le nombre de pièces est le principal déterminant des niveaux de loyers, avant même l'époque de construction de l'immeuble ou l'ancienneté du locataire.

Le parc le plus accessible financièrement concerne les logements construits entre 1946 et 1970, avec une moyenne de 10,2 €/m². Quant au parc récent, construit depuis 2005, les niveaux de loyer sont assez homogènes, vraisemblablement sous l'effet du plafonnement des loyers lié aux dispositifs de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif.

Enfin, les comparaisons avec les résultats des autres observatoires locaux des loyers du réseau national montrent que les loyers de l'agglomération bordelaise sont inférieurs à ceux constatés à Aix-Marseille, Montpellier, et Lyon, mais supérieurs à ceux des agglomérations de Nantes, Lille, Toulouse, Rennes ou encore Strasbourg.

Annexe

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 |
| DDTM 33 | Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde |
| DGALN | Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature |
| DHUP | Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages |
| DREAL | Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement |
| EPCI | Établissement public de coopération intercommunale |
| 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 |
| 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 |