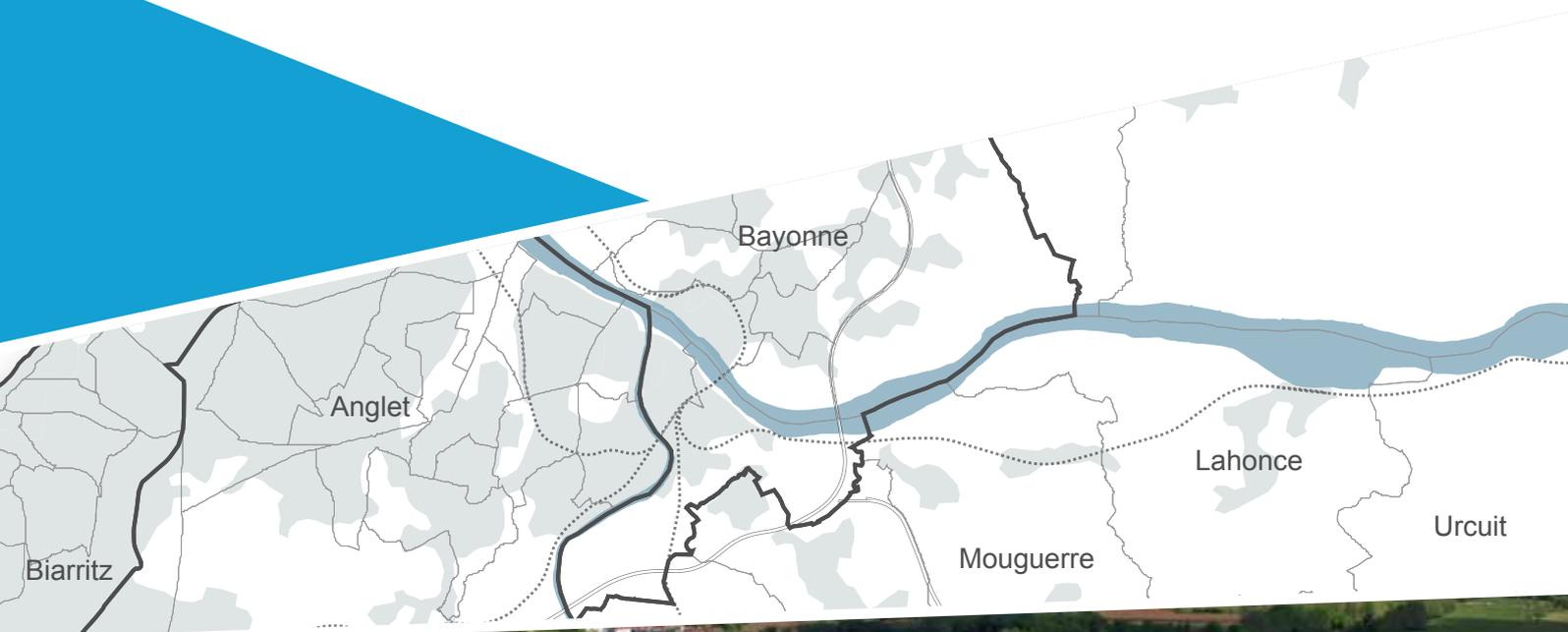


OBSERVATOIRE DES LOYERS - RÉSULTATS 2016

UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE



SOMMAIRE

Que retenir de l'année 2016.....	4
Périmètre d'observation et zonages.....	6
Le parc locatif privé.....	8
Les niveaux de loyers du parc locatif privé.....	10
Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie d'appartements.....	12
Paroles d'acteurs.....	14
Méthodologie / Lexique / Partenaires.....	15

Crédits Photos :

© Balloide-Photo

Crédits Pictogrammes :

AUDAP, Settings and House by Gregor

Cresnar and James Fenton from

The Noun Project

Rédaction & réalisation graphique :

AUDAP

Impression :

AUDAP - Mars 2017

ÉDITO

En 2012, les membres de l'AUDAP ont souhaité participer à l'expérimentation lancée par le Ministère du Logement autour de l'observation des loyers privés. Nous avons été retenus comme l'un des 19 sites pilotes pour mettre en place un Observatoire Local des Loyers.

Dans un territoire attractif comme le nôtre où le marché de l'immobilier est qualifié de tendu, c'est un enjeu important que de connaître de manière fiable les niveaux de loyers du parc privé. Cette connaissance doit nous permettre d'informer en toute transparence, les acteurs du logement, les décideurs politiques, et les citoyens. Elle doit également nous inciter à chercher les moyens de maîtriser l'évolution des loyers.

L'observatoire des loyers est également un lieu d'échange pour partager entre acteurs privés et publics.

L'évolution institutionnelle de l'agglomération réinterroge, par ailleurs, la pertinence du périmètre d'étude et des objectifs opérationnels que nous pourrions mettre en œuvre en poursuite de cette observation.

Je tiens ici à remercier toutes les personnes qui contribuent à cette enquête, en particulier les agences immobilières, les services de l'Etat, ainsi que tous les partenaires de l'Observatoire, et vous souhaite bonne lecture de cette 3^{ème} publication de l'Observatoire des Loyers de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne. ■

Jean-René ETCHEGARAY

Président de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées

Président de l'Agglomération Pays Basque

Maire de Bayonne



Dans un territoire attractif comme le nôtre où le marché de l'immobilier est qualifié de tendu, c'est un enjeu important que de connaître de manière fiable les niveaux de loyers du parc privé. Cette connaissance doit nous permettre d'informer en toute transparence, les acteurs du logement, les décideurs politiques, et les citoyens.

QUE RETENIR DE L'ANNÉE 2016 ?

Le maillage des observatoires locaux des loyers (OLL) sur le territoire national se structure et s'étoffe. Ce sont ainsi une dizaine de nouveaux observatoires qui sont en phase de projet. Le travail en réseau permet un partage d'expériences, la montée en compétences et l'évolution de la méthodologie commune. Un site dédié* et en libre accès met en ligne depuis 2016 l'ensemble des résultats et publications des observatoires locaux (OL). Des recherches ciblées sont possibles et permettent de générer cartes, graphiques et tableaux de données.

UN RÉSEAU QUI SE STRUCTURE

Plusieurs temps forts ont marqué la vie du réseau national en 2016. Tout d'abord, une rencontre organisée à l'initiative d'Emmanuelle COSSE, Ministre du logement et de l'Habitat durable, à laquelle était convié l'ensemble des OLL s'est tenue le 21 juin. Envisagée comme un temps d'échanges et de travail, il s'agissait après plusieurs années d'expérimentation de faire le point sur la situation des territoires et des marchés locaux, l'actualité et les perspectives de chaque OL. Ces derniers ont ainsi pu s'exprimer sur le travail mené localement et sur leurs interrogations. La question de l'utilité de cette enquête pour aider à définir plus finement les politiques de logement, au premier rang desquelles les Programmes Locaux de l'Habitat, a été posée. L'intérêt de ces dispositifs locaux d'observation a été réaffirmé par la Ministre et ce quelles que soient les problématiques locales avec cependant un regret : l'encadrement a trop focalisé l'attention.

La publication nationale *Territoires et loyers* constitue le deuxième temps fort de l'année. Elle est la première production commune des résultats des observatoires locaux des loyers. Réalisée dans le cadre d'un travail collaboratif et exploratoire, ces premières analyses nationales montrent que les mécanismes qui influencent les niveaux de loyers sont à la fois divers, complexes et fortement corrélés à la localisation précise du logement. Elles confirment l'importance des principes d'ancrage territorial et d'exigence méthodologique qui sont au fondement des observatoires.

UN ANCRAGE LOCAL PLUS FORT

Localement, l'enquête annuelle menée par l'Observatoire s'appuie à la fois sur la remontée d'informations réalisée par les professionnels de l'immobilier volontaires et par une enquête téléphonique auprès des propriétaires ou locataires qui louent un logement privé. En 2016, une quinzaine d'agences immobilières

sont partenaires du dispositif d'observation local des loyers. Elles ont participé le 6 juillet aux côtés des services de l'État et des collectivités locales mais également des élus du territoire et des partenaires techniques, à la rencontre annuelle de l'Observatoire, lors de laquelle ont été présentés les résultats 2015. Menée cette année par le bureau d'étude local KMP, l'enquête téléphonique s'est déroulée sur le mois de juin auprès de plus de 300 particuliers. Parallèlement, le partenariat avec l'ADIL, renouvelé chaque année depuis le début du dispositif, permet d'alimenter la base contact grâce à des fiches complétées par les pétitionnaires volontaires. ■

* <https://www.observatoires-des-loyers.org>

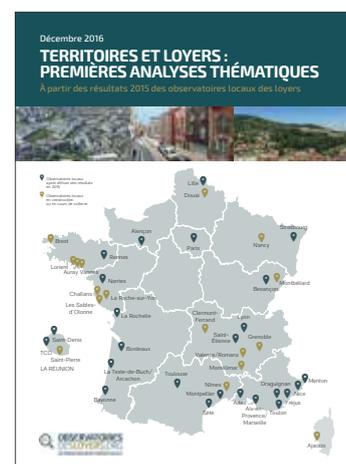
TERRITOIRES ET LOYERS : PREMIÈRES ANALYSES THÉMATIQUES

Cette première publication du réseau des OLL analyse à l'échelle nationale les résultats 2015 des Observatoires.

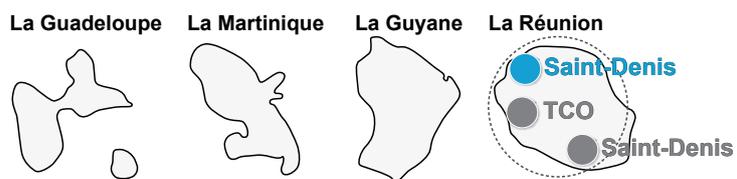
Trois problématiques ont plus particulièrement été traitées :

- Le prix des studios et leur réponse au logement des étudiants,
- L'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- La place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

Cette publication constitue également une invitation à mobiliser la richesse des résultats disponibles et accessibles afin de prolonger les travaux de connaissance des loyers ainsi que le fonctionnement des marchés locatifs privés tant à l'échelle nationale que locale. ■



Les observatoires locaux des loyers en 2016



- Observatoire agréé (4)
- Observatoire en place (19)
- Observatoire en projet (4)
- Regroupement par structure porteuse



Source : IGN-Geofia ; OLL 2016



Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2017

PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION ET ZONAGES

Le périmètre d'observation des loyers privés répond à une triple contrainte. La première est législative puisque la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) définit les périmètres des territoires qui sont dotés d'un OLL. La seconde est statistique, car pour observer les loyers privés il convient de disposer d'un volume suffisant de logements locatifs privés pour que la collecte puisse être techniquement réalisable. La troisième correspond à la recherche d'une cohérence territoriale de chacune des zones. En outre, afin d'asseoir le dispositif d'observation, le périmètre ainsi que les zonages restent inchangés depuis 2014. Ils peuvent cependant être amenés à évoluer si les instances décisionnelles de l'Observatoire le jugent nécessaire.

L'UNITÉ URBAINE DE L'AGGLOMÉRATION DE BAYONNE COMME PÉRIMÈTRE D'OBSERVATION

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), votée en 2014, a créé un dispositif pérenne d'observation des loyers privés dans les agglomérations connaissant une forte tension de ce marché. Cette observation porte sur l'ensemble des logements du parc privé – à l'exception des logements HLM et des Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et des logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion – qu'ils soient gérés par des bailleurs institutionnels, des administrateurs ou encore des propriétaires bailleurs.

Pour être en adéquation avec les objectifs poursuivis par la loi ALUR, la délimitation du périmètre de l'OL de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne s'est affranchie des limites administratives pour

privilégier la cohérence territoriale en lien avec la tension du marché local de l'habitat. Le périmètre d'observation s'étend sur 2 départements (les Pyrénées-Atlantiques et les Landes) et concerne 5 EPCI (Agglomération Côte Basque - Adour, Agglomération Sud Pays Basque, et les Communautés de communes du Seignanx, de Nive Adour et d'Errobi), dont 4 sont dotés d'un Programme Local de l'Habitat (seule la Communauté de communes d'Errobi n'en dispose pas).

DES ZONES HOMOGENES SPECIALEMENT CONÇUES POUR L'OBSERVATION DES LOYERS PRIVÉS

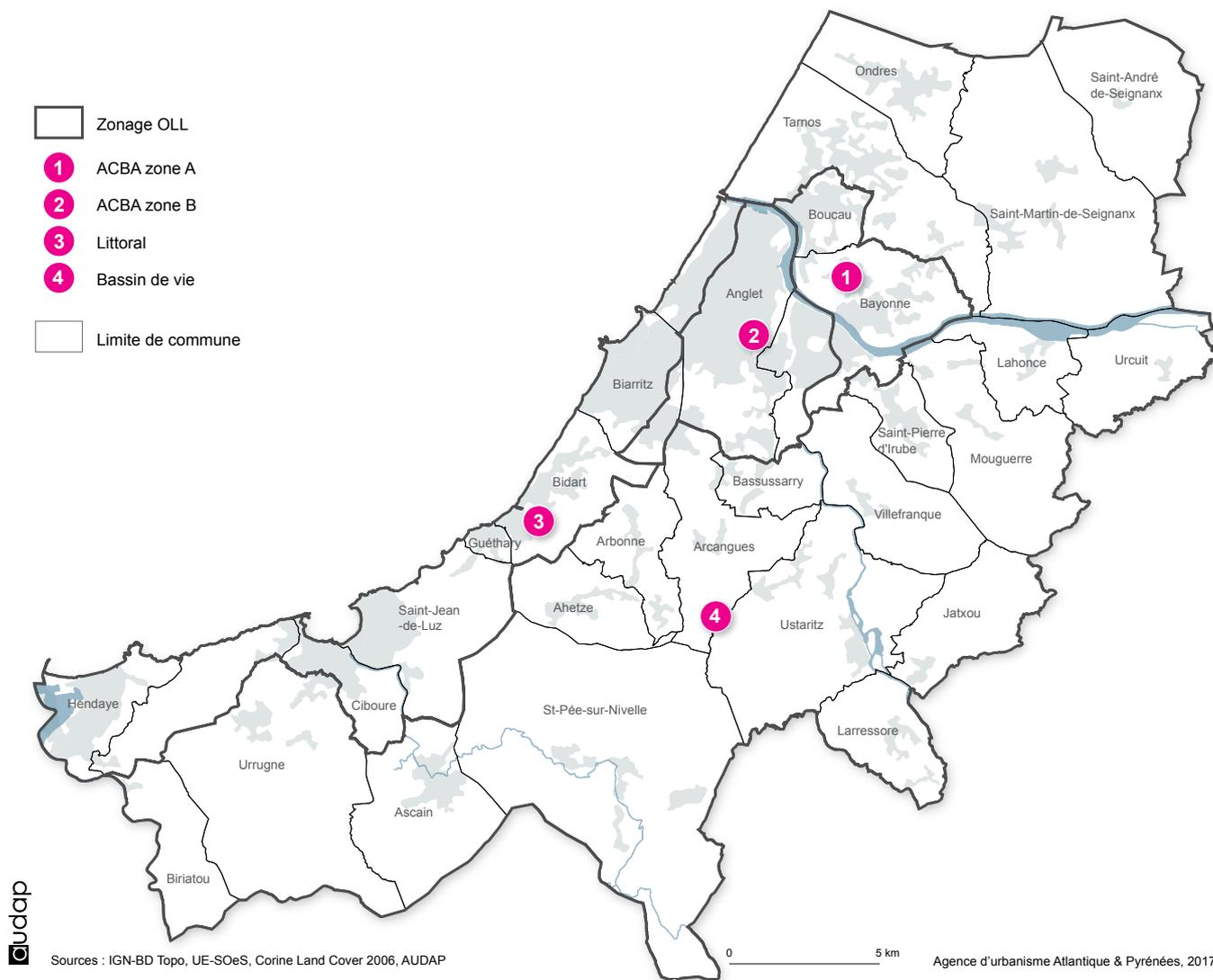
Un découpage spécifique en 4 zones a été conçu pour l'observation des loyers privés. Il permet de disposer d'un volume suffisant de logements privés à la location grâce notamment à l'élargissement du périmètre

« réglementaire » des 27 communes concernées par l'application de la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) à 2 communes supplémentaires (Saint-Pée-sur-Nivelle et Ondres). Les zones définies s'appuient sur un découpage infra-communal, à savoir l'IRIS. Il permet de se dégager des frontières communales pour mesurer, par exemple, l'effet littoral sur les niveaux de loyers et de manière générale pour être cohérent avec les marchés locatifs du périmètre d'observation. ■

QUE DIT LA LOI ALUR ?

Les articles 16 et 17 de loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour mieux prendre en compte les tensions du marché : « Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers prévu à l'article 16 de la présente loi. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones». ■

Zonage OLL



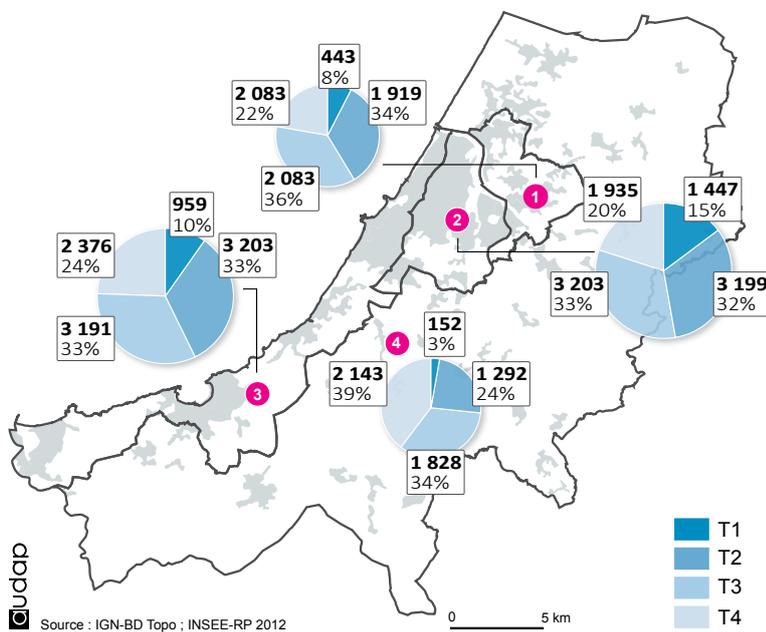
Liste des IRIS

- 1 ACBA ZONE A :** Bas Boucau, Citadelle, Couronne Boisée, Haut Boucau, Hauts-de-Sainte-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard-Matras, Sainte-Croix-Grand-Basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne-Arrousets et Saint-Frederic
- 2 ACBA ZONE B :** Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Aritxague, Beyris-Polo, Beyris-Saint-Amand, Brise Lame-Lazaret-Montbrun-Pignada, Butte aux Cailles-Refuge-Montbrun, Cantau-Bernain-Saint Jean, Centre Ville-Hotel de Ville de Bayonne, Choisy, Forum Pontots, Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Louillot, Mondeville-Chassin, Parme-La Negresse, Pignada, Pontots, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Saint-Leon-Maignon, Saint-Leon-Marracq, Saint-Leon-Saint-Crouts et Tivoli-Union
- 3 Le littoral :** Acotz, Behobie Socoa, Bidart, Centre Ville Saint-Jean-de-Luz, Centre Ville-La Plage Hendaye, Chantaco, Chiberta, Cinq Cantons-Golf, Duconteria-Jai Alai-Stade, Front de Mer, Gare-Joncaux, Guéthary, Halles-Hurlague, La Rochefoucauld-Aguilera, Labordotte-La Colline, Les Rocailles-Lahouze, Mairie-Marne Biarritz, Moleres-Sopite, Ciboure Nord, Orio, Parc d'Hiver-Marion-Mouriscot, Petricot-Reptou, Republique-Beau Rivage, Saint-Charles-Golf, Sainte-Barbe-Lac, Saint-Martin-Cite des Fleurs, Ciboure Sud et Urdazuri
- 4 Le bassin de vie :** Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Biriadou, Bourg Kechilou, Tarnos Centre 1, Tarnos Centre 2, Tarnos Centre 3, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mendi Choko Karrikatxar Olhette, Mouguerre, Tarnos Nord Ouest, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos Sud, Urcuit, Ustaritz et Villefranque

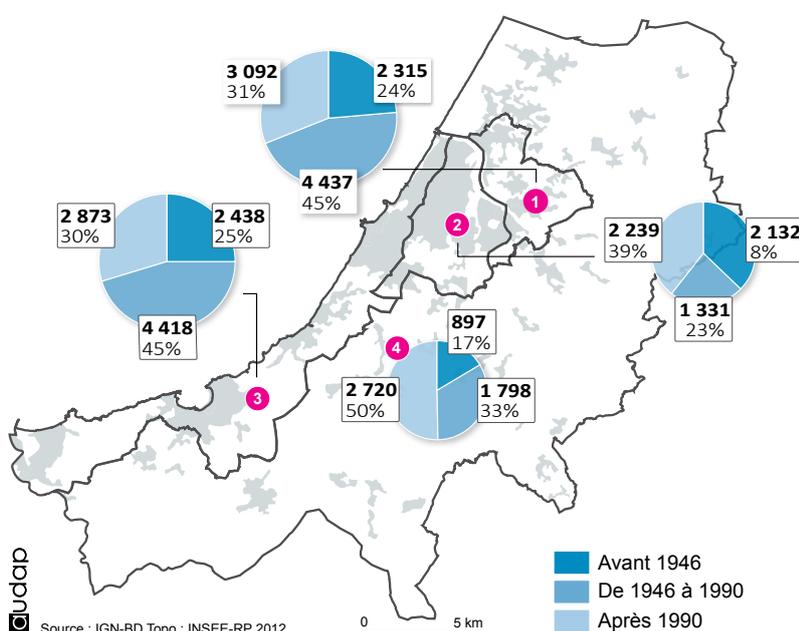
LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé de l'Unité Urbaine de l'Agglomération de Bayonne est constitué de 30 630 logements (INSEE, RP 2012). Les zones littorale et ACBA zone B concentrent respectivement 32 % des logements locatifs, alors que l'ACBA zone A et le bassin de vie représentent moins de 20 %. Le parc locatif privé est majoritairement composé de petits appartements. Les T1 constituent un tiers du parc loué et les logements collectifs 86 %. Dans le bassin de vie de l'Agglomération (zone 4) les maisons représentent tout de même un tiers du parc locatif de cette zone.

Nombre de logements dans le parc locatif privé en 2012 par nombre de pièces



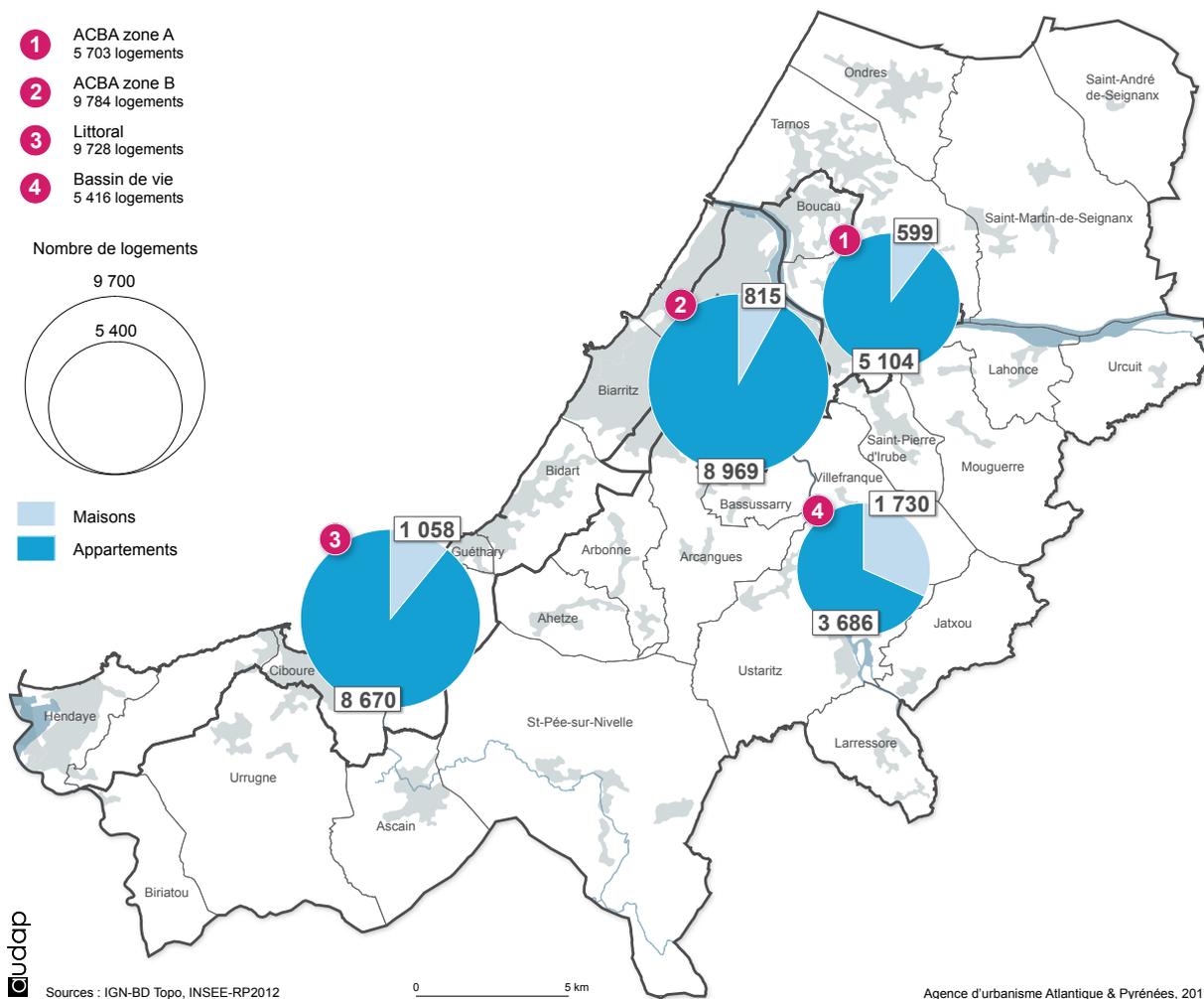
Nombre de logements dans le parc locatif privé par période de construction en 2012



FOCUS SUR LA CONSTRUCTION D'APRÈS 2005

Le parc de logements privés loués vides se compose très majoritairement d'appartements (86 %). Ainsi, ce segment est porté par une forte dynamique de construction qui ne s'est pas tarie ces dernières années. Selon le RP2013 le segment des appartements construits après 2005 représente une part non négligeable du parc (19 %). Il s'agit d'un taux relativement élevé en comparaison d'autres agglomérations du réseau. L'impact sur les loyers est ainsi notable avec des loyers médians sur ce segment supérieur au reste du parc et notamment par rapport aux logements construits pendant la période précédente (1991-2005). Cette situation est assez atypique par rapport à celles rencontrées sur d'autres territoires. De même, le parc ancien n'est pas aussi valorisé sur le marché que sur d'autres secteurs dits tendus. ■

Nombre de logements dans le parc locatif privé par zone en 2012



30 630

le nombre
de logements vides
à la location



27 %

la part des ménages
qui vivent dans le
parc locatif privé



86 %

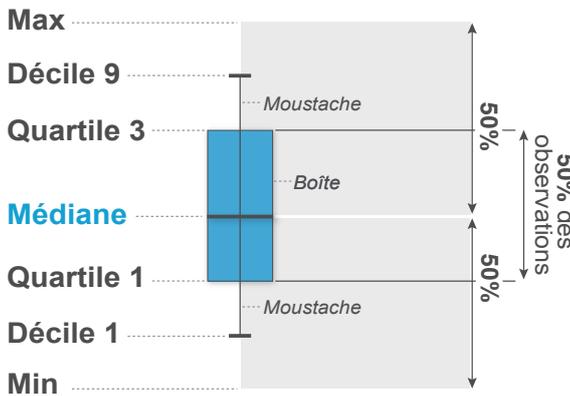
la part des appartements
dans le parc
locatif privé

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Dans une logique de transparence de leur activité, les OLL s'engagent à diffuser des résultats fiables en éclairant leur niveau de précision. Ces résultats sont toutefois complexes à appréhender. En effet, fournir un loyer moyen n'est pas suffisant. Pour compléter cette information, il est nécessaire de rendre compte de la dispersion des loyers. A cette fin, les quartiles, le premier et le dernier déciles sont donnés.



COMPRENDRE la dispersion des loyers

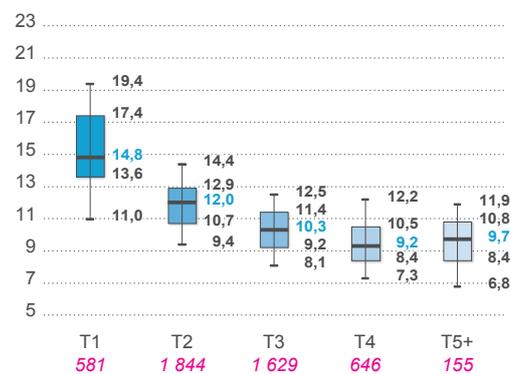


Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé *boîte à moustaches* est particulièrement utile pour trois raisons :

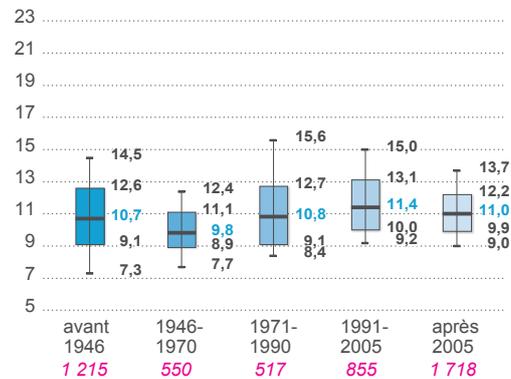
- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1^{er} et 3^{ème} quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts ont des valeurs plus grandes. Le bord supérieur indique qu'un quart des observations a des valeurs supérieures et trois quarts des valeurs moindres. On peut remarquer que 50 % des observations se trouvent à l'intérieur de la boîte.
- Les moustaches correspondent aux valeurs comprises entre le 1^{er} décile et 9^{ème} décile soit 80 % de l'effectif.

De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des loyers est grande. ■

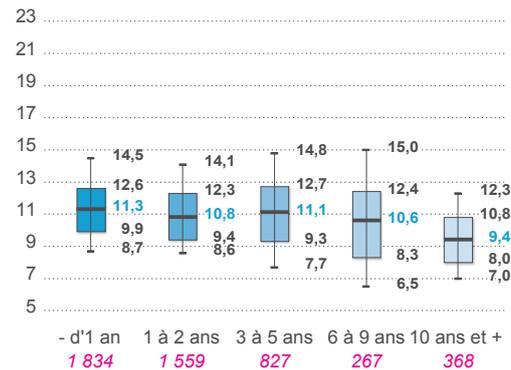
Loyer au m² par nombre de pièces



Loyer au m² par période de construction

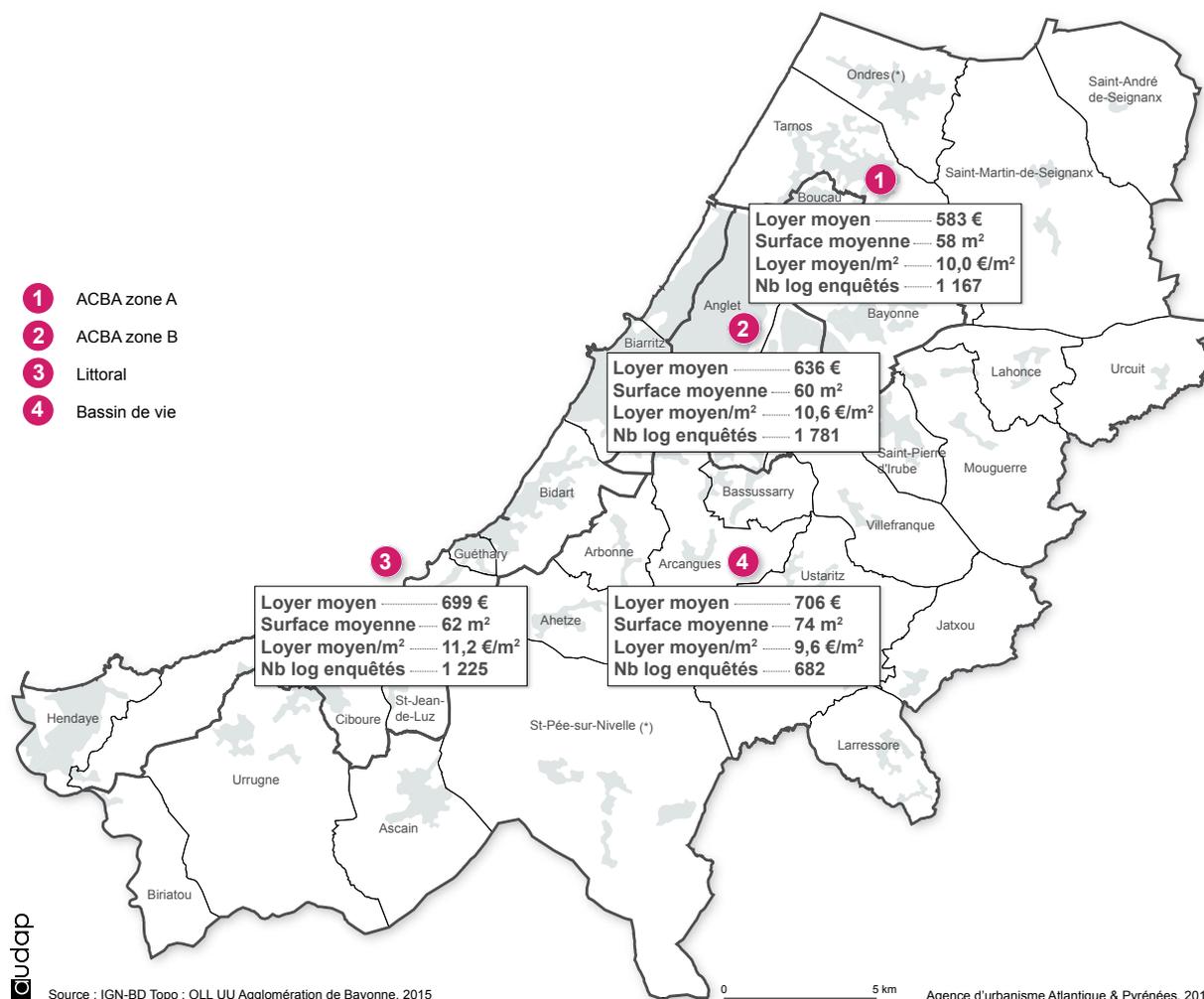


Loyer au m² par année d'entrée du locataire



* En rose : le nombre de logements enquêtés

Les loyers dans le parc locatif privé par zone en 2016



4 855

le nombre de logements enquêtés loués vides en 2016



4 370

le nombre de logements enquêtés en gestion déléguée en 2016

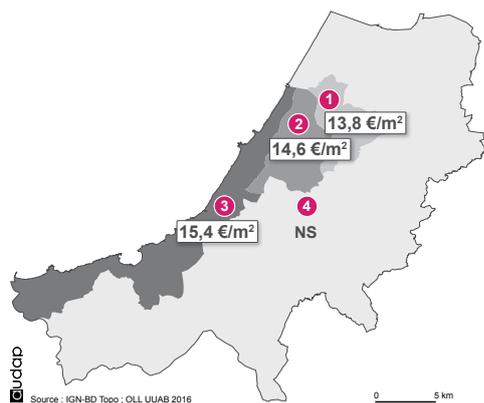


16 %

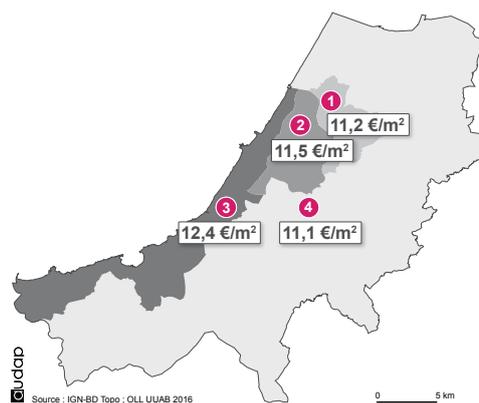
taux de sondage dans le parc locatif privé en 2016

LES NIVEAUX DE LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ PAR TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

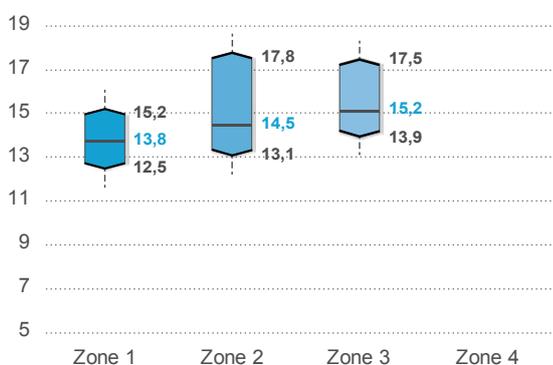
Loyer moyen des T1



Loyer moyen des T2

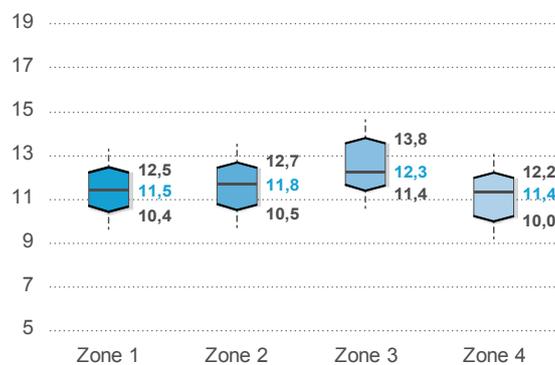


Dispersion des loyers des T1 en euros au m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,5	13,8	15,2	146
Zone 2	13,1	14,5	17,8	263
Zone 3	13,9	15,2	17,5	127
Zone 4	NS	NS	NS	36

Dispersion des loyers des T2 en euros au m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	10,4	11,5	12,5	430
Zone 2	10,5	11,8	12,7	680
Zone 3	11,4	12,3	13,8	467
Zone 4	10,0	11,4	12,2	264

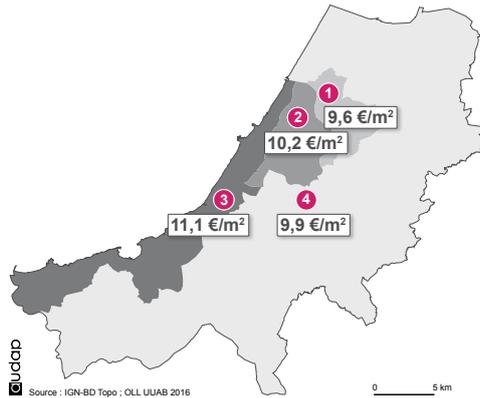
NOTE DE LECTURE DE LA DISPERSION DES LOYERS DES T1 DE LA ZONE 1 (ACBA ZONE A) :

Le 1er quartile est de 12,5 € au m², en d'autres termes 25 % des appartements de type T1 de la zone ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 75 % des logements ont un loyer supérieur à ce prix.

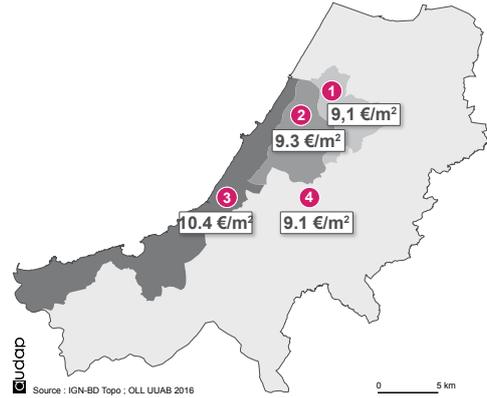
Le prix médian (2ème quartile) des T1 est de 13,8 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer au m² supérieur à 13,8 € et l'autre moitié à un loyer au m² inférieur à ce prix.

Le 3ème quartile est de 15,2 € au m², autrement dit 75 % des appartements ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

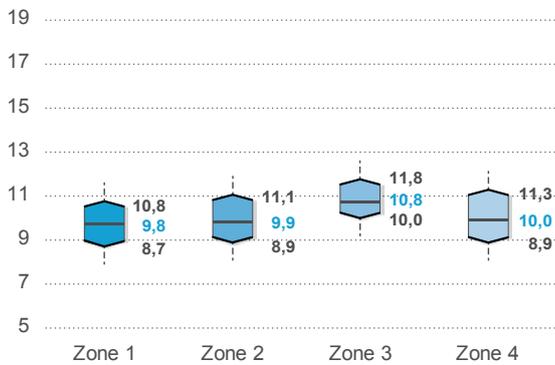
Loyer moyen des T3



Loyer moyen des T4 et +

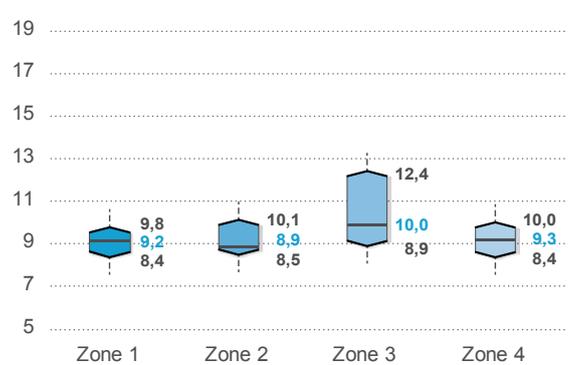


Dispersion des loyers des T3 en euros au m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	8,7	9,8	10,8	413
Zone 2	8,9	9,9	11,1	533
Zone 3	10,0	10,8	11,8	405
Zone 4	8,9	10,0	11,3	224

Dispersion des loyers des T4 et + en euros au m²



	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	8,4	9,2	9,8	151
Zone 2	8,5	8,9	10,1	244
Zone 3	8,9	10,0	12,4	150
Zone 4	8,4	9,3	10,0	70

DÉFINITIONS

Q1 - 1er Quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

Q2 - Médiane : 50 % des loyers au m² au-dessous, 50 % des loyers au m² au-dessus

Q3 - 3ème Quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.



PAROLES D'ACTEURS



Vincent POULOU
Président de la FNAIM
Pays Basque



Il ne sera jamais assez dit que la connaissance est un rempart contre les dérives. Ceci est vrai également pour le marché locatif français et pour ce qui nous concerne le marché du Pays Basque. La FNAIM Pays Basque joue et jouera le jeu de l'alimentation de l'observatoire local des loyers et ce par conviction économique. On rappellera ici qu'une location sur deux est faite de gré à gré sans l'intermédiation d'un professionnel qui lui joue un rôle modérateur connaissant parfaitement les capacités contributives moyennes des candidats locataires. L'approche statistique est un rempart supplémentaire contre les excès, spécialement ceux des particuliers, le professionnel ayant de son côté une connaissance suffisamment fine de son marché local pour rapprocher bailleurs et locataires.

A ce sujet nous, les professionnels locaux, constatons que le marché locatif « libre », n'a pas en ce moment sur le Pays Basque et en particulier sur le BAB le caractère tendu que certains voudraient lui prêter. En effet, sur le BAB, une nouvelle offre importante de biens neufs est venue alimenter le marché locatif privé. Sur le reste du territoire local, on ne peut pas non plus parler de marché tendu ! Nous sommes donc pour une observation fine et professionnelle du marché local, ou plutôt des marchés locaux, par contre, nous sommes prêts à démontrer que les professionnels tempèrent les marchés et qu'ils se substituent avec efficacité à un mécanisme d'encadrement ou de blocage. ■



MÉTHODOLOGIE

Comprendre l'observation des loyers

Les statistiques ici présentées sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant et suivi par l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers.

L'Observatoire des Loyers (OL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies par l'OL doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (localisation, typologie, époque de construction, ancienneté d'eménagement, type de gestion). Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion était assurée en 2016 par l'ANIL. L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique.

Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'OL les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.



L'Observatoire des Loyers (OL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies par l'OL doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée (moins de 50 logements). ■

LEXIQUE

ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANIL

Agence nationale pour l'information sur le logement

HLM

Habitation à Loyer Modéré

IRIS

Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique

OLAP

Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OL

Observatoire des Loyers

SEM

Société d'Économie Mixte

TLV

Taxe sur les logements vacants

UU

Unité urbaine

PARTENAIRES

DDTM 64 ET 40

Directions Départementales des Territoires et de la Mer

DREAL NOUVELLE AQUITAINE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

ACBA

Agglomération Côte Basque-Adour

CASPB

Communauté d'Agglomération

Sud Pays Basque

ERROBI

Communauté de Communes Errobi

NIVE ADOUR

Communauté de communes Nive Adour

SEIGNANX

Communauté de communes du Seignanx

CD 64

Conseil Départemental

ADIL 64

Agence Départementale d'information sur le logement

CAF PAYS BASQUE ET SEIGNANX

Caisse d'Allocations familiales

FNAIM PAYS BASQUE

Fédération Nationale des Agents Immobiliers

**Agence d'Urbanisme
Atlantique & Pyrénées**

Petite Caserne
2 allée des Platanes
BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05.59.46.50.10

--

4 rue Henri IV
Porte J
64000 Pau
Tél. 05.33.64.00.30

www.audap.org