

# Les loyers de l'agglomération bordelaise en 2022



---

**étude**

09/2023

Contexte, méthode et périmètre	p. 5
Les principales caractéristiques du parc locatif privé selon les cinq zones d'étude	p. 13
Le niveau des loyers de l'agglomération bordelaise	p. 19
Comparaison avec d'autres agglomérations	p. 29
Synthèse	p. 32

L'observatoire des loyers de l'agglomération bordelaise 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.

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 en 2022 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 2022 dans l'agglomération bordelaise

Loyer médian	12 €/m <sup>2</sup>
Loyer moyen	675 € hors charges
Superficie moyenne	58 m <sup>2</sup>

---





## 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 de mettre en œuvre un observatoire local des loyers (OLL). Cette démarche nationale 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 pilotée par l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) en 2021.

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.

Les observations de l'a-urba portent sur le territoire de l'agglomération bordelaise. Le conseil d'administration de l'a-urba a constitué un comité de l'observatoire local des loyers, qui comprend notamment des représentants des acteurs publics (l'État, Bordeaux Métropole), des propriétaires-bailleurs, des associations représentatives des locataires, des gestionnaires de biens. Il comprend également des personnes qualifiées ainsi que des membres associés ; il est présidé par M. Frédéric Gaschet (enseignant-chercheur, BSE, Université de Bordeaux). Ce comité a pour mission d'être un lieu d'échanges autour des données observées et d'émettre des avis sur le dispositif d'observation.

Le dispositif d'observation engagé en 2022 a été validé par le comité de l'observatoire en juin 2023.

# Méthode

---

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

Pour les logements dont la gestion locative est directement assumée par le propriétaire, la collecte 2022 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 des 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 »<sup>1</sup> 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 d'environ 30 000 logements locatifs privés loués vides, soit :

- 1 804 en gestion directe ;
- 28 082 en gestion déléguée à un professionnel.

Lorsqu'ils sont détaillés, 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 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 urbaine<sup>1</sup> de Bordeaux.

Le zonage d'étude de l'agglomération bordelaise a été revu en 2021. Le précédent, qui datait de 2016, a été refondu pour respecter les préconisations du centre national de traitement en matière de calendrier de révision du zonage.

Le nouveau zonage reflète l'influence de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses étant égales par ailleurs. Il s'appuie sur les données d'observation des trois dernières années disponibles en 2021. De plus, de nouvelles communes ont été analysées à l'échelle infracommunale : en plus de Bordeaux, Mérignac, Pessac et Talence s'ajoutent les communes de Bègles, Le Bouscat et Cenon.

Ce travail permet de construire des zones avec des niveaux de loyers les plus homogènes possibles et suffisamment grandes pour établir des résultats. Il résulte d'un travail économétrique permettant d'isoler l'incidence de la localisation, parmi les différents facteurs qui influencent le niveau des loyers (taille du logement, époque de construction, type d'habitat...).

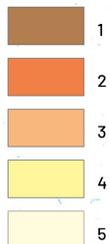
L'agglomération bordelaise se découpe ainsi en cinq zones. Ce zonage met en évidence un gradient centre-périphérie et une césure est-ouest délimitée par la Garonne.

La carte ci-après permet de visualiser le périmètre et le zonage de l'enquête.

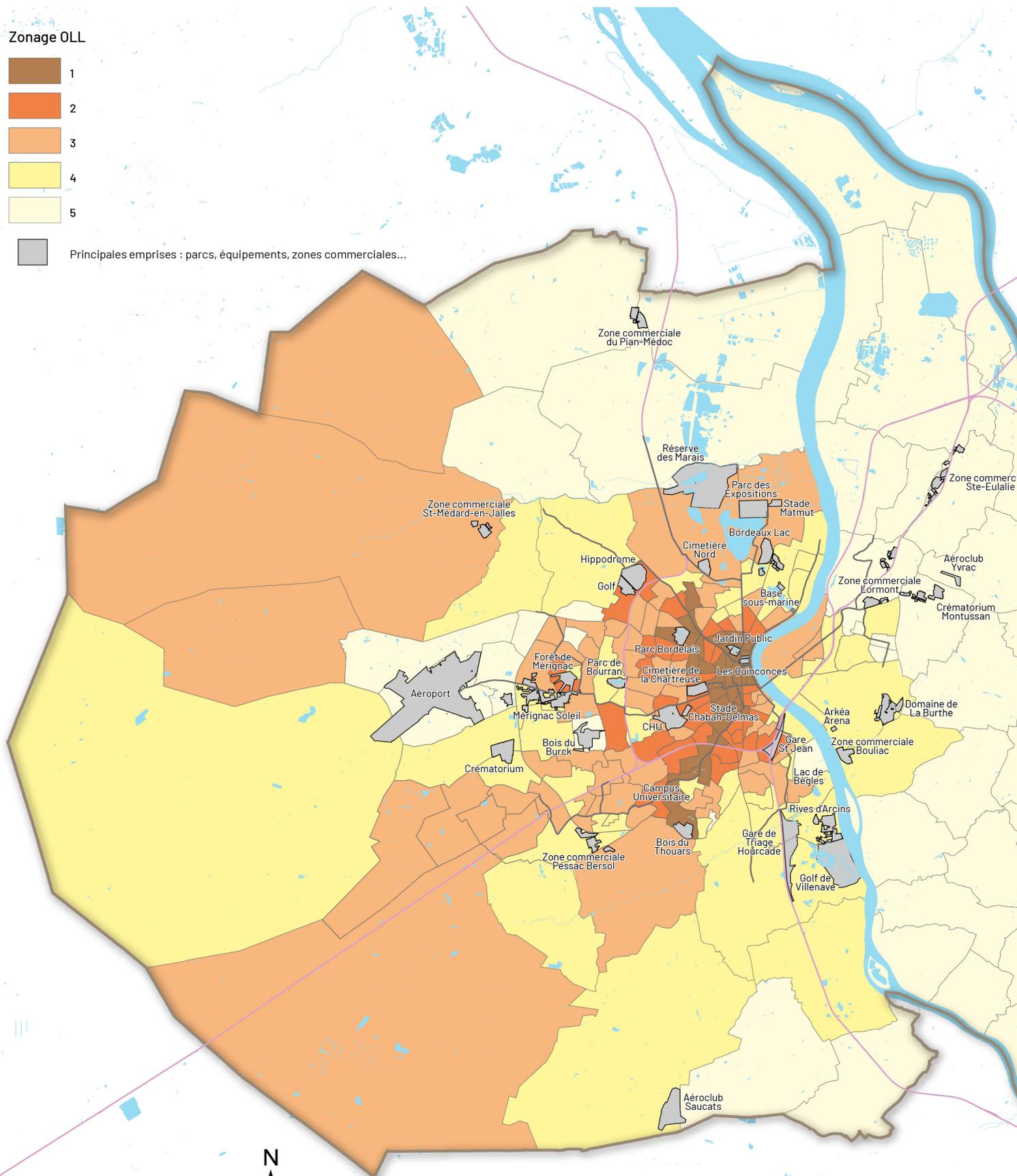
1. L'unité urbaine est un zonage d'étude, visant à rendre compte de la continuité du bâti sur le territoire. Le périmètre de l'observatoire s'appuie sur le travail de délimitation réalisé par l'INSEE en 2010.

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

### Zonage OLL



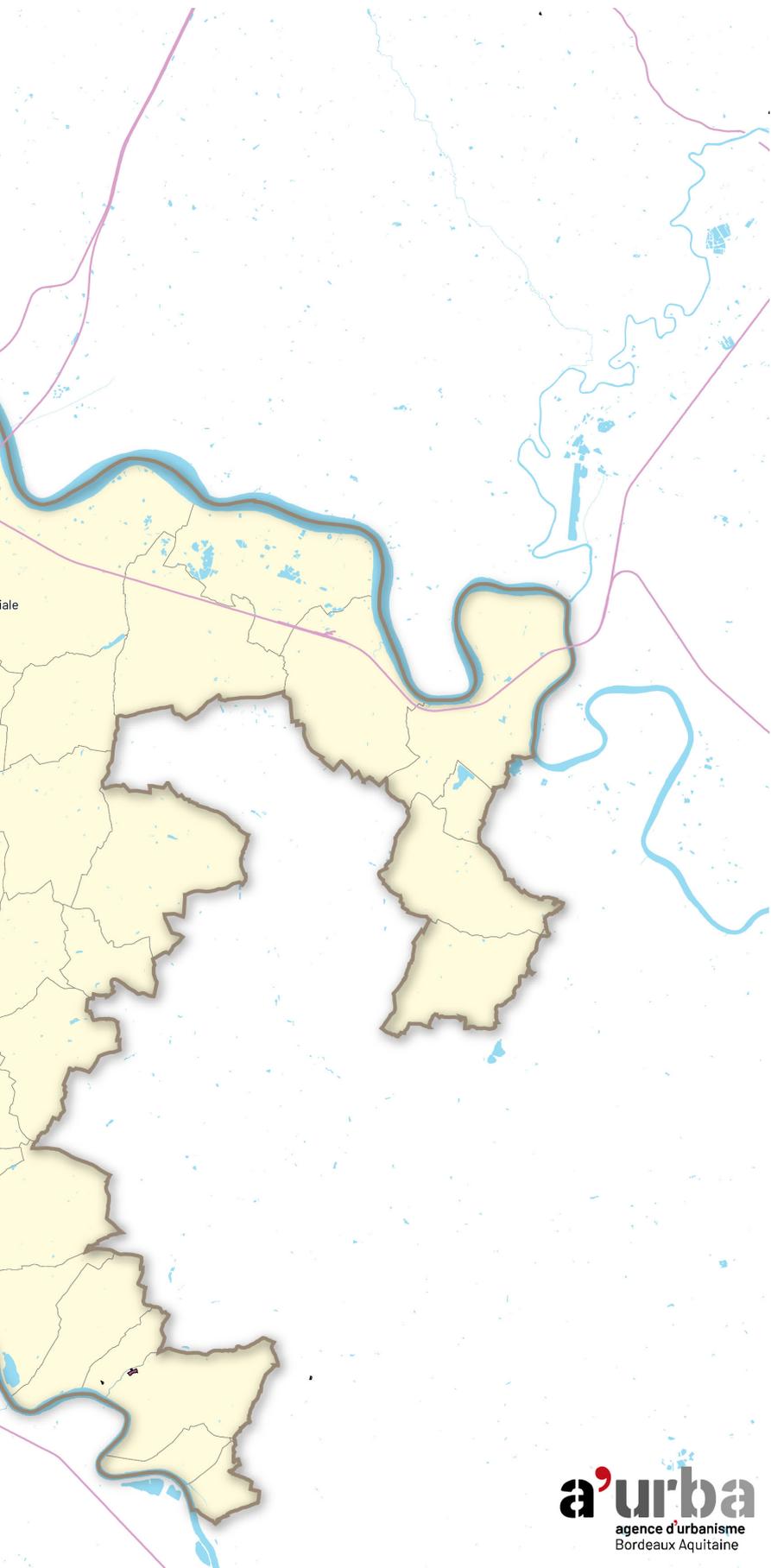
Principales emprises : parcs, équipements, zones commerciales...



0 5 Kilomètres



Source : ©IGN BD Topo® 2021  
Traitement : a'urba janvier 2022







## **Les principales caractéristiques du parc locatif privé selon les cinq zones d'étude**

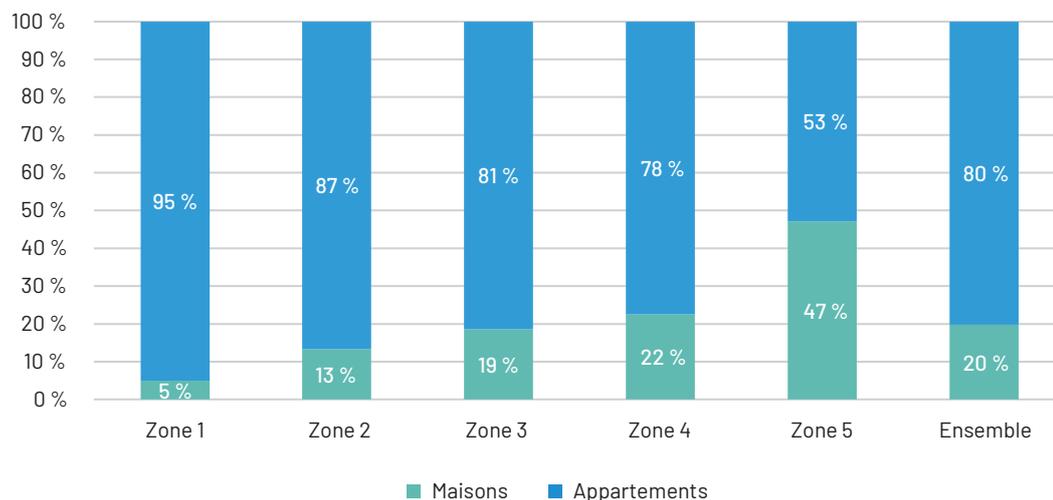
# Un parc majoritairement collectif

## Caractéristiques du parc par zones : type de logements en volume

Zones	Maisons	Appartements	Total
Zone 1	1 234	23 462	24 696
Zone 2	3 293	21 438	24 731
Zone 3	7 502	32 885	40 387
Zone 4	6 789	23 395	30 184
Zone 5	8 515	9 554	18 069
<b>Ensemble</b>	<b>27 333</b>	<b>110 735</b>	<b>138 068</b>

On observe, à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'enquête, une très forte représentation des appartements qui constituent 80 % du parc locatif privé. Ce taux varie beaucoup selon les zones puisqu'il se situe entre 95 % pour la zone 1 et 53 % pour la zone 5. Avec sa répartition quasiment équivalente entre maisons et appartements, la zone 5 apparaît comme assez atypique. En effet sur l'ensemble des autres zones, les appartements sont très majoritairement représentés (de 95 % à 78 % d'appartements).

## Caractéristiques du parc par zones : type de logements en pourcentage



# Un parc très marqué par les logements de deux et trois pièces

## Caractéristiques du parc par zones : nombre de pièces en volume

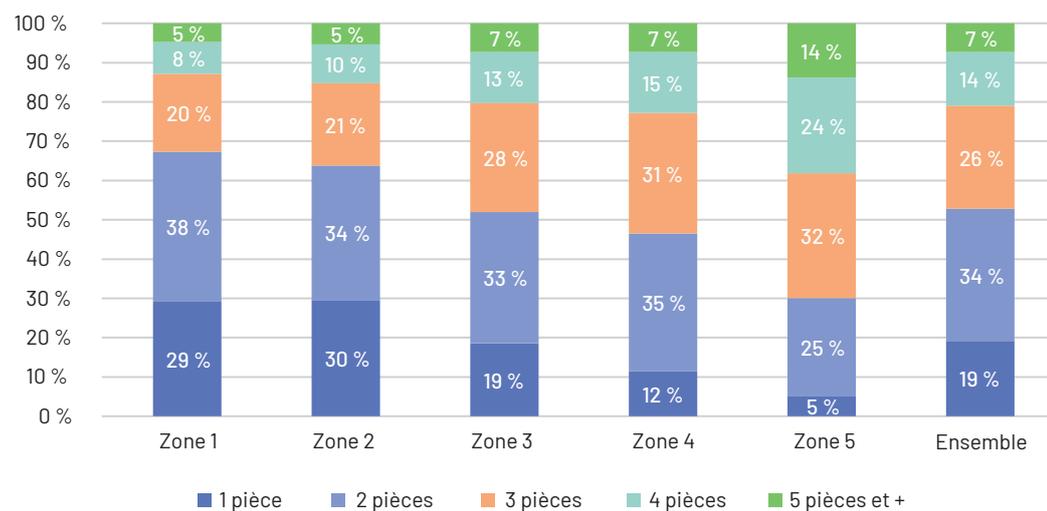
Zones	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Zone 1	7 232	9 390	4 900	1 995	1 179	24 696
Zone 2	7 312	8 479	5 175	2 451	1 314	24 731
Zone 3	7 517	13 481	11 223	5 223	2 943	40 387
Zone 4	3 484	10 567	9 252	4 676	2 206	30 184
Zone 5	947	4 482	5 748	4 396	2 496	18 069
<b>Ensemble</b>	<b>26 491</b>	<b>46 399</b>	<b>36 298</b>	<b>18 740</b>	<b>10 139</b>	<b>138 068</b>

Sur l'ensemble du territoire d'enquête, les parts les plus élevées sont celles des logements de 2 et 3 pièces qui représentent respectivement 34 % et 26 % du parc locatif privé.

On observe des variations importantes selon les zones : une majorité de studios et de 1 pièce dans les zones 1 et 2 contre 19 % sur l'ensemble du territoire, une zone 3 qui ressemble à la moyenne de l'agglomération bordelaise et des zones 4 et 5 plus propices aux logements de 3 pièces et plus.

Toutefois, la forte présence des 2 et 3 pièces est un marqueur que l'on retrouve pour quasiment chacune des zones.

## Caractéristiques du parc par zones : nombre de pièces en pourcentage



# Des époques de construction diversifiées

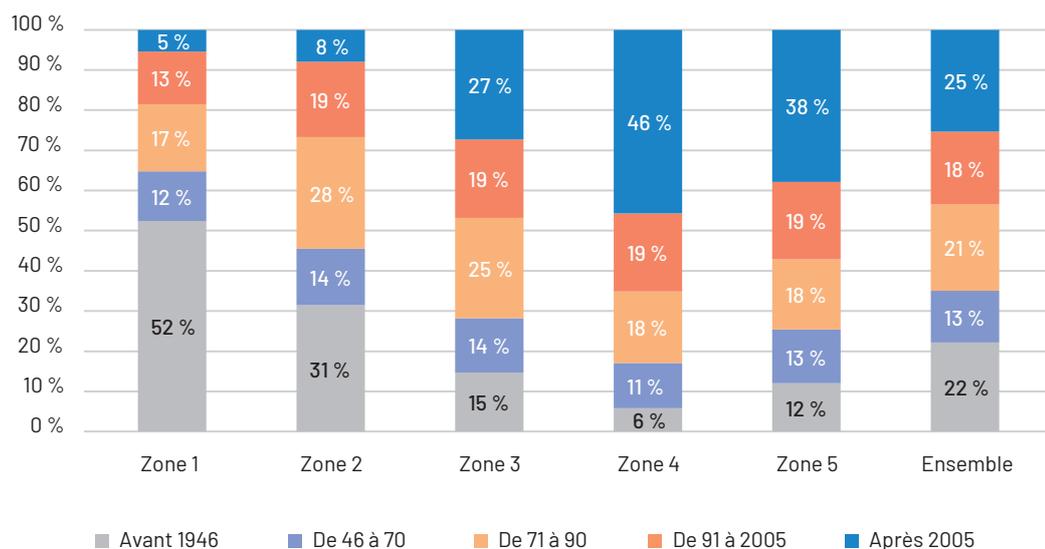
## Caractéristiques du parc par zones type : époques de construction en volume

Étiquettes de lignes	Avant 1946	De 46 à 70	De 71 à 90	De 91 à 2005	Après 2005	Total
1	12 946	3 061	4 107	3 244	1 339	24 696
2	7 776	3 484	6 867	4 633	1 972	24 731
3	5 940	5 456	10 102	7 864	11 025	40 387
4	1 772	3 383	5 380	5 847	13 801	30 184
5	2 176	2 410	3 165	3 476	6 842	18 069
<b>Total général</b>	<b>30 610</b>	<b>17 794</b>	<b>29 621</b>	<b>25 064</b>	<b>34 979</b>	<b>138 068</b>

Sur l'ensemble du territoire, on observe une grande diversité des époques de construction, depuis les 22 % de logements d'avant 1946, jusqu'aux 25 % de logements très récents construits après 2005.

Comme pour les indicateurs précédents, on observe une grande hétérogénéité du parc selon les secteurs avec une zone 1 très marquée par les logements très anciens (plus de la moitié de logements datent d'avant 1946). Des zones 2 et 3 où la construction s'est déployée entre 1971 et 1990. Et enfin des zones 4 et 5 marquées par la construction très récente, post 2005.

## Caractéristiques du parc par zones : années de construction en pourcentage









## Le niveau des loyers de l'agglomération bordelaise

# Préambule technique

---

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

Les chiffres reflètent les valeurs au premier semestre 2022.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

- Les **moyennes** : les niveaux du loyer moyen (en €) et de la superficie moyenne (en m<sup>2</sup>) sont déterminés à partir de la base pondérée.
- 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 au m<sup>2</sup>. Ces résultats s'appuient également sur la base pondérée de manière à refléter la structure générale du parc locatif privé. Au sein d'une strate observée, le loyer au m<sup>2</sup> médian divise le nombre de logements en deux parties égales ; il y a autant de logements dont le loyer au m<sup>2</sup> est supérieur que de logements dont le loyer au m<sup>2</sup> est inférieur à cette valeur. Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

# Principaux résultats

## Loyers de l'agglomération bordelaise

	Ensemble	maisons	Appartements
Loyer moyen (en €)	675	914	616
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	89	51
1 <sup>er</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	10,4 €	9,0 €	10,8 €
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	12,0 €	10,6 €	12,3 €
3 <sup>e</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	14,2 €	12,3 €	14,8 €
Nombre d'enquêtes	29 885	1 904	27 981

Le loyer moyen s'élève à **675 €** pour une surface moyenne de 58 m<sup>2</sup>. Le loyer médian s'établit à **12 €/m<sup>2</sup>**.

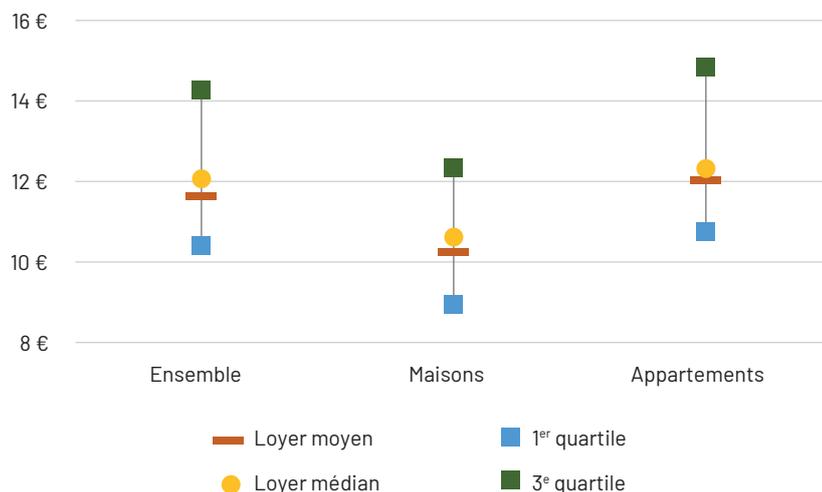
Le graphique ci-dessous permet d'illustrer la dispersion des niveaux de loyers entre un premier quartile observé à 10,4 €/m<sup>2</sup> et un 3<sup>e</sup> quartile à 14,2 €/m<sup>2</sup>.

Pour rappel, les quartiles sont les valeurs qui partagent une distribution en 4 parties égales. Un premier quartile à 10,4 €/m<sup>2</sup> signifie donc que 25% des loyers ont un niveau inférieur à 10,4 €/m<sup>2</sup>. De la même manière, un 3<sup>e</sup> quartile à 14,2 €/m<sup>2</sup> indique que 25% des loyers sont supérieurs à cette valeur.

Les résultats sont également déclinés entre maisons et appartements : **10,6 €/m<sup>2</sup> de loyer médian pour les maisons, 12,3 €/m<sup>2</sup> pour les appartements**. Cette différence s'explique par le fait que les maisons ont, en très grande majorité, une surface supérieure à celle des appartements.

De plus, on observe une dispersion moins importante (avec des loyers plus ramassés) pour les maisons que pour les appartements.

## Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise (en €/m<sup>2</sup>)



# Les loyers selon le nombre de pièces du logement

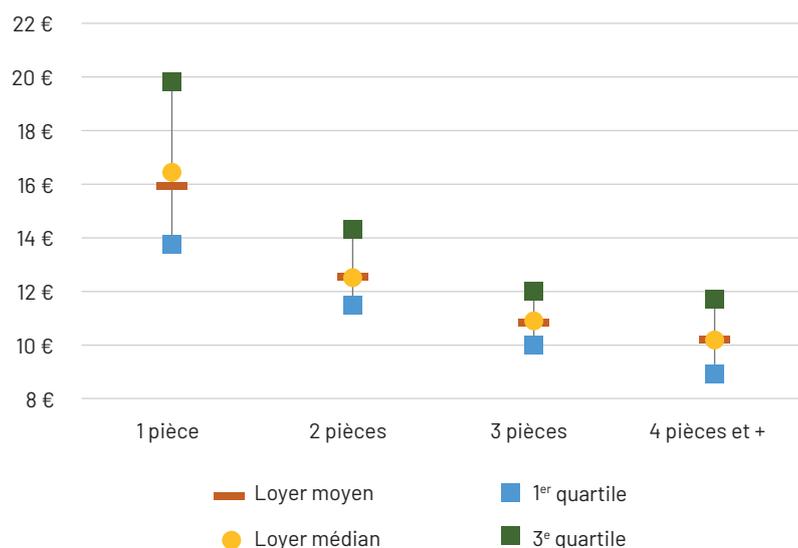
Loyers dans l'agglomération bordelaise, détail par nombre de pièces

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	446	565	727	994
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	28	45	67	98
1 <sup>er</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	13,8 €	11,5 €	10,0 €	8,9 €
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	16,4 €	12,5 €	10,9 €	10,2 €
3 <sup>e</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	19,8 €	14,3 €	12,0 €	11,7 €
Nombre d'enquêtes	4 237	12 727	9 490	3 431

Le loyer médian s'élève à 16,4 €/m<sup>2</sup> pour les logements d'une pièce, 12,5 €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces, 10,9 €/m<sup>2</sup> pour les 3 pièces et 10,2 €/m<sup>2</sup> pour les 4 pièces et +.

On observe donc un niveau de loyer médian qui décroît au fur et à mesure que le nombre de pièces augmente. On constate également une dispersion plus forte des loyers pour les logements d'une pièce que pour les typologies plus élevées (1<sup>er</sup> quartile à 13,8 €/m<sup>2</sup>; 3<sup>e</sup> quartile à 19,8 €/m<sup>2</sup>).

Dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise  
détail par nombre de pièces (en €/m<sup>2</sup>)



# Les loyers selon le type de parc et le nombre de pièces du logement

Loyers dans l'agglomération bordelaise,  
détail par nombre de pièces et par type de parc

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	445	564	720	930
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	28	44	65	91
1 <sup>er</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	13,8 €	11,5 €	10,1 €	9,1 €
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	16,4 €	12,5 €	10,9 €	10,1 €
3 <sup>e</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	19,8 €	14,3 €	12,0 €	11,4 €
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>4 188</b>	<b>12 551</b>	<b>8 947</b>	<b>2 295</b>

Maisons	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	587	757	1038
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	47	72	103
1 <sup>er</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	11,3 €	9,3 €	8,8 €
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	12,7 €	10,7 €	10,2 €
3 <sup>e</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	15,0 €	12,2 €	11,8 €
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>225</b>	<b>543</b>	<b>1 136</b>

Le niveau de loyers par m<sup>2</sup> plus élevé pour les appartements que pour les maisons s'explique essentiellement par des surfaces plus élevées pour les maisons à typologie équivalente (par exemple les appartements de 4 pièces sont observés en moyenne à 91 m<sup>2</sup> contre 103 m<sup>2</sup> pour les maisons).

La diminution du loyer médian au fur et à mesure que le nombre de pièces augmente est constatée aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

# Les loyers selon l'époque de construction

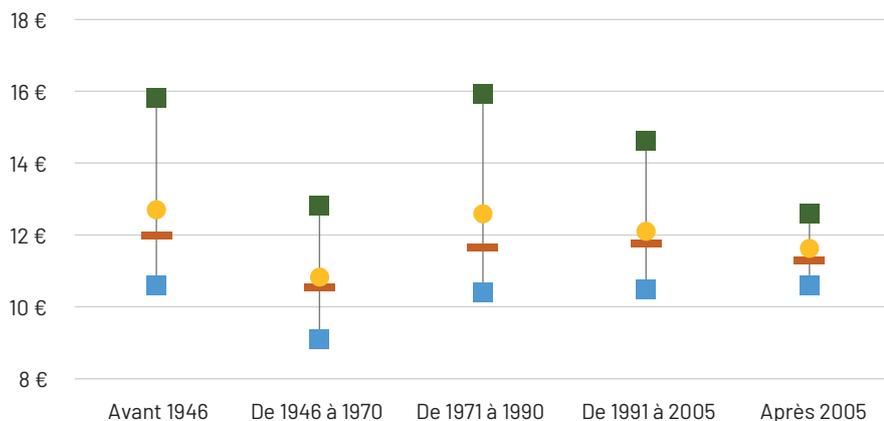
## Loyers au m<sup>2</sup> dans l'agglomération bordelaise, détail par année de construction (maisons et appartements)

	Avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2005
Loyer moyen (en €)	695	697	617	694	666
Surface habitable moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	66	53	59	59
1 <sup>er</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	10,6 €	9,1 €	10,4 €	10,5 €	10,6 €
Loyer médian (en €/m <sup>2</sup> )	12,7 €	10,8 €	12,6 €	12,1 €	11,6 €
3 <sup>e</sup> quartile (en €/m <sup>2</sup> )	15,8 €	12,8 €	15,9 €	14,6 €	12,6 €
<b>Nombre d'enquêtes</b>	<b>5 941</b>	<b>1 336</b>	<b>3 513</b>	<b>4 228</b>	<b>14 867</b>

L'analyse des loyers par époque de construction met à jour deux enseignements principaux. Le premier est le niveau inférieur des loyers médians au m<sup>2</sup> pour les logements construits entre 1946 et 1970. Cela peut s'expliquer en partie par une surface moyenne plus élevée et en partie par une moindre qualité moyenne des logements (notamment en termes d'isolation acoustique et thermique).

Le deuxième point d'analyse saillant est la très faible dispersion des loyers des logements construits après 2005. Ceci s'explique par la forte part de logements défiscalisés dans la construction neuve à partir de cette époque, qui induit des niveaux de loyers qui se doivent de respecter les exigences des différents dispositifs de défiscalisation.

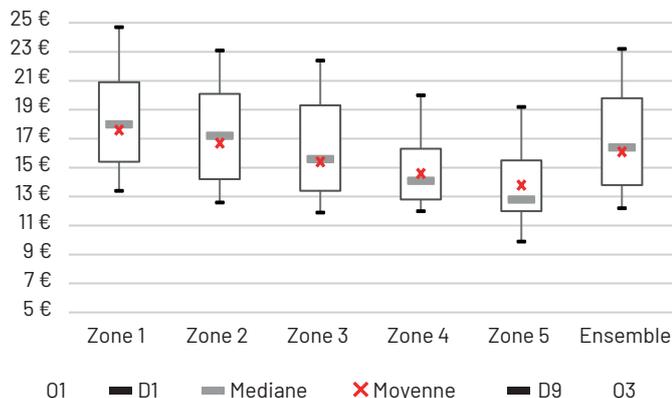
## Dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise, détail par année de construction (en €/m<sup>2</sup>)



# Dispersion des loyers par zone

Dispersion des loyers au m<sup>2</sup> par zone, type et taille de logements (appartements de l'agglomération bordelaise)

## Appartements 1 pièce

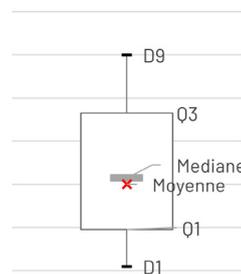
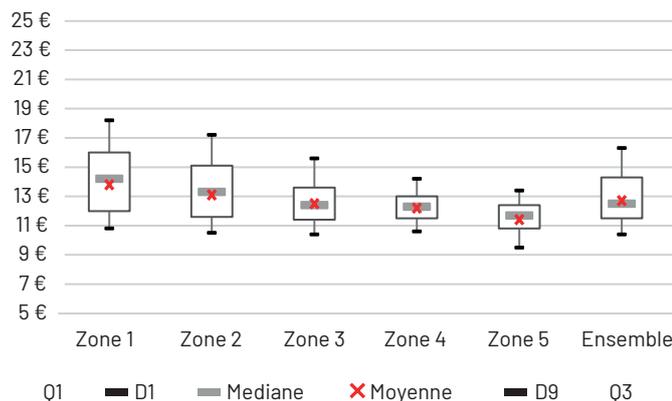


## Clé de lecture

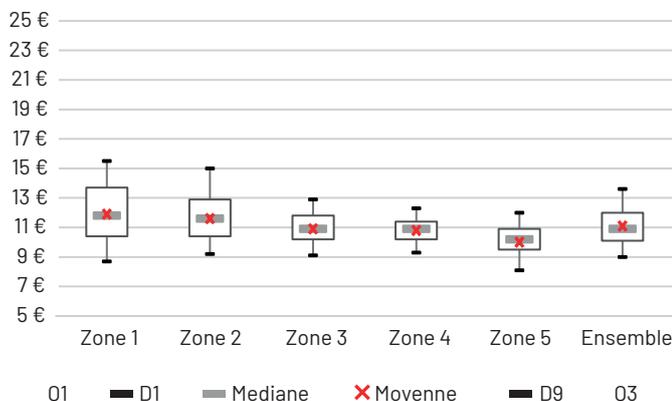
Le premier décile (D1) est la valeur du loyer au m<sup>2</sup> sous laquelle se situent 10 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 90 % autres.

Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sous laquelle se situent 75 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 25 % restants. Le neuvième décile (D9) est la valeur du loyer au m<sup>2</sup> sous laquelle se situent 90 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 10 % restants.

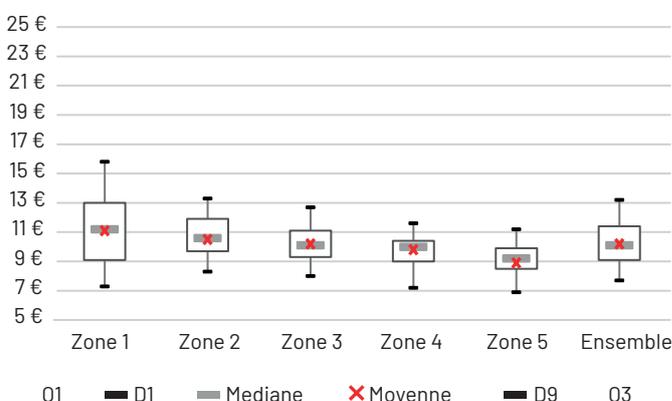
## Appartements 2 pièces



## Appartements 3 pièces



## Appartements 4 pièces et +



L'étude de la dispersion des loyers met en évidence des prix qui se resserrent autour de la médiane au fur et à mesure que le nombre de pièces des logements augmente. Parallèlement, on observe des différences selon les zones avec une dispersion plus importante dans les zones 1 et 2, ce qui laisse à penser que, peut-être, les biens y sont plus hétérogènes.

# Les loyers par zones

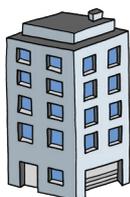
## Chiffres clés de la zone 1 comparés avec ceux de l'agglomération

	Zone 1	Agglomération
loyer médian	14,2 € / m <sup>2</sup>	12,0 € / m <sup>2</sup>
loyer moyen	13,2 € / m <sup>2</sup>	11,6 € / m <sup>2</sup>



101 m<sup>2</sup>  
12,6 € / m<sup>2</sup>

89 m<sup>2</sup>  
10,6 € / m<sup>2</sup>



49 m<sup>2</sup>  
14,3 € / m<sup>2</sup>

51 m<sup>2</sup>  
12,3 € / m<sup>2</sup>

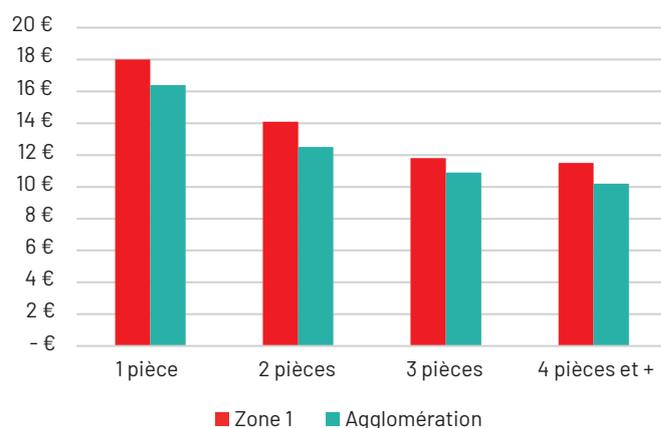
Parmi toutes les zones, la zone 1 est celle qui toutes choses étant égales par ailleurs, tire le plus les loyers vers le haut.

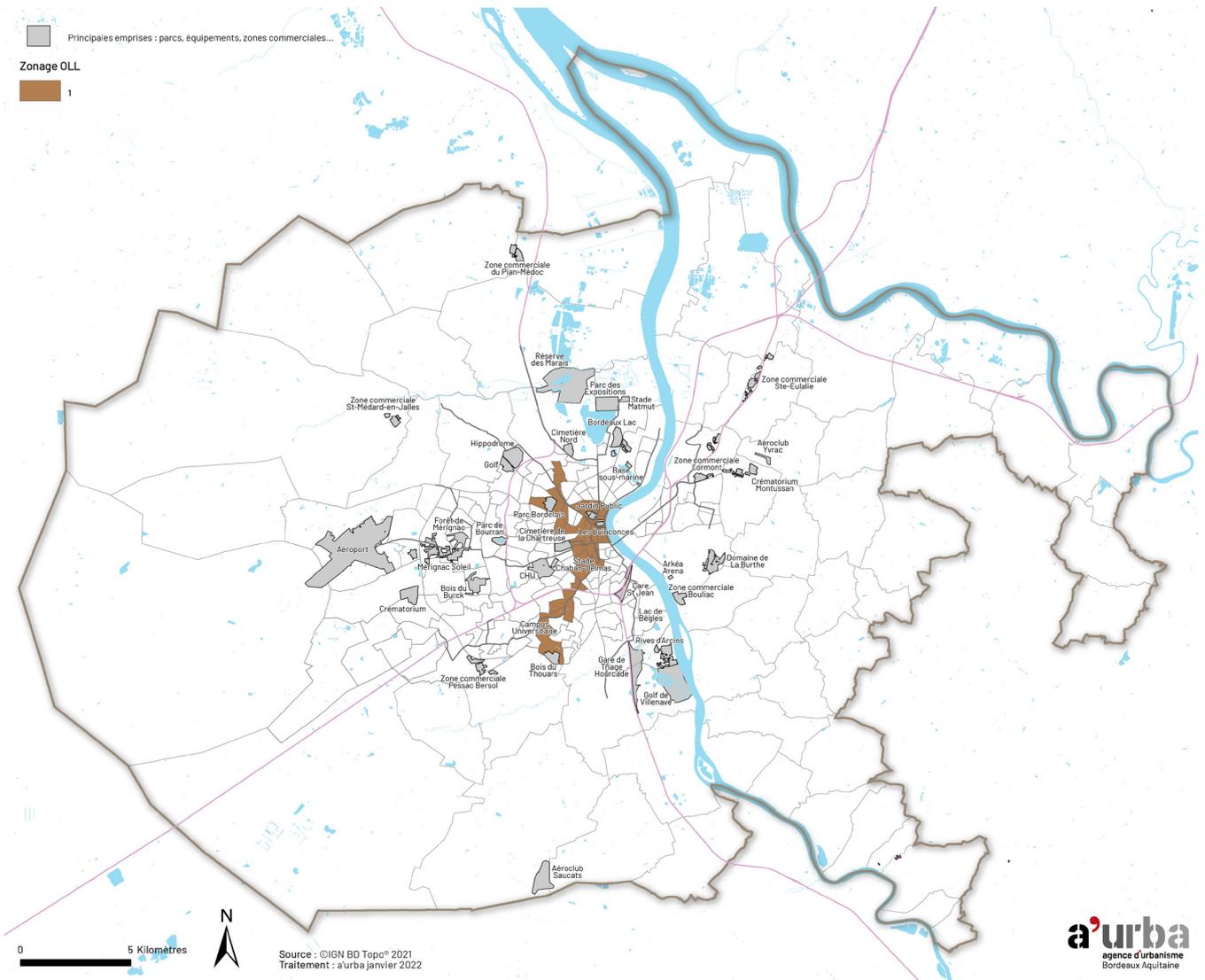
Le loyer médian y est de 14,2€ / m<sup>2</sup>.

Quel que soit le nombre de pièces, les logements en location dans la zone 1 ont un niveau de loyer plus élevé que ceux de l'agglomération bordelaise dans son ensemble. Le constat est similaire lorsque l'on distingue les périodes de construction et l'ancienneté d'occupation.

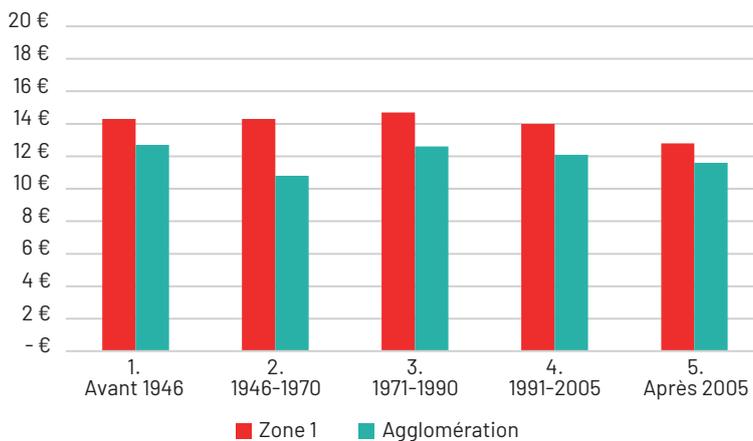
On observe des niveaux de loyers médians qui décroissent au fur et à mesure que l'ancienneté d'occupation augmente, quelle que soit la zone étudiée. Ce phénomène ne peut pas directement être imputé à la hausse des niveaux de loyers sur la période récente. Il reflète principalement un taux de rotation plus important observé sur les logements de petite surface (dont on sait qu'ils ont des loyers au m<sup>2</sup> plus élevés).

### Loyers médians par m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

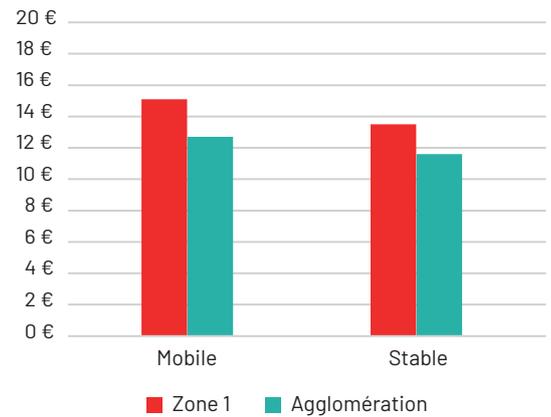




Loyers médians par m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



Loyers médians par m<sup>2</sup> selon la mobilité d'emménagement (\*)



(\*) Sont considérés comme « mobiles » les logements dans lesquels les locataires ont emménagé au cours de l'année précédent l'enquête.

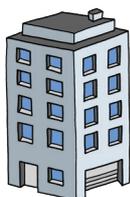
## Chiffres clés de la zone 2 comparés avec ceux de l'agglomération

	Zone 2	Agglomération
loyer médian	<b>13,2 € / m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 € / m<sup>2</sup></b>
loyer moyen	<b>12,6 € / m<sup>2</sup></b>	<b>11,6 € / m<sup>2</sup></b>



**86 m<sup>2</sup>**  
**11,6 € / m<sup>2</sup>**

**89 m<sup>2</sup>**  
**10,6 € / m<sup>2</sup>**



**47 m<sup>2</sup>**  
**13,5 € / m<sup>2</sup>**

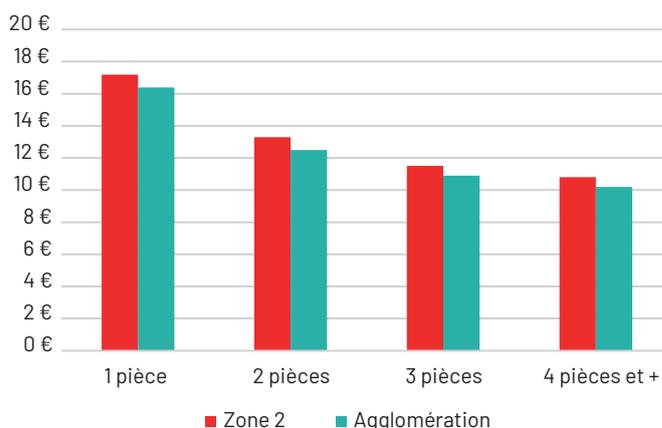
**51 m<sup>2</sup>**  
**12,3 € / m<sup>2</sup>**

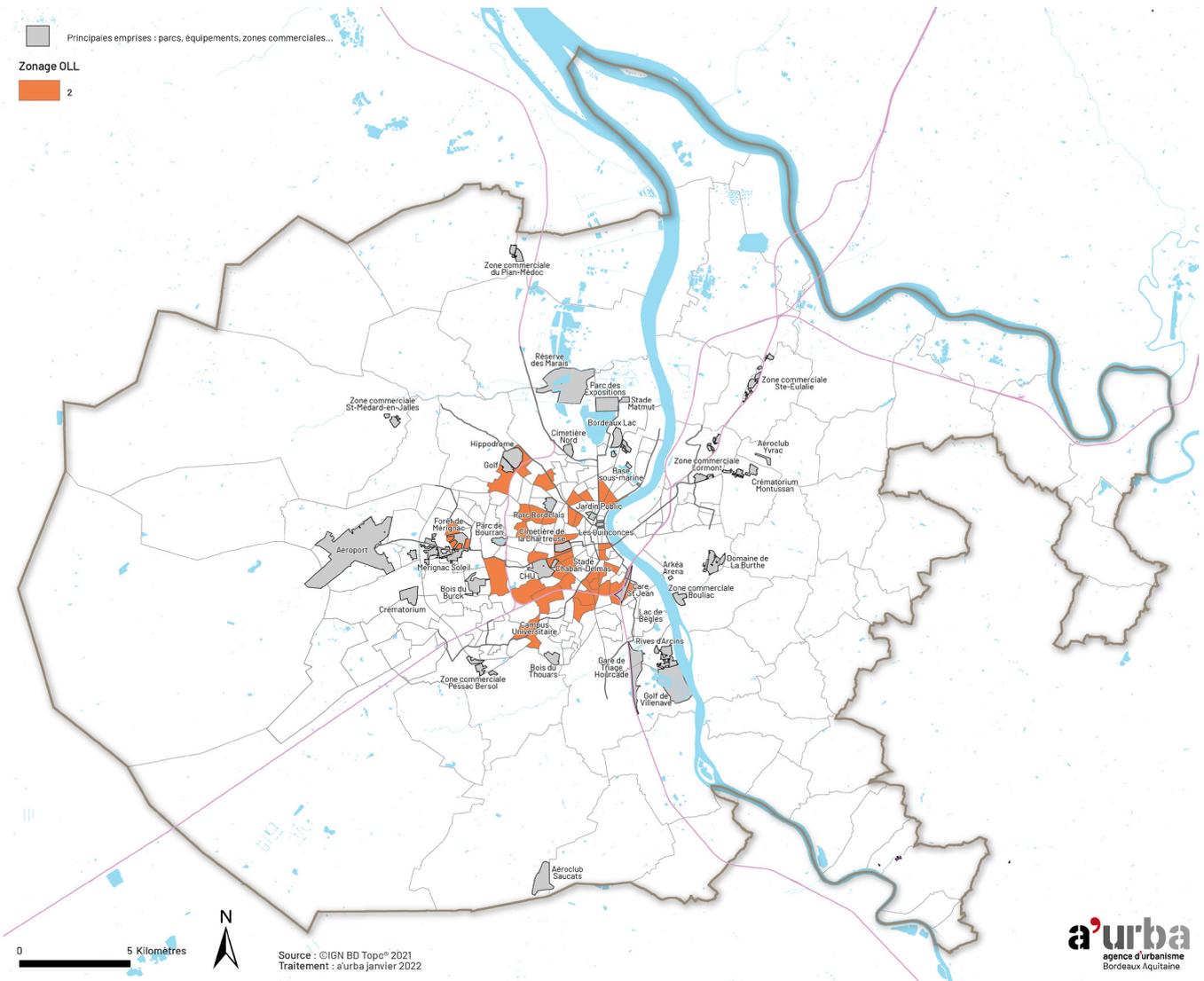
La zone 2 est la deuxième zone qui tire le plus fortement le niveau de loyer vers le haut.

Le loyer médian y est de 13,2€ / m<sup>2</sup>.

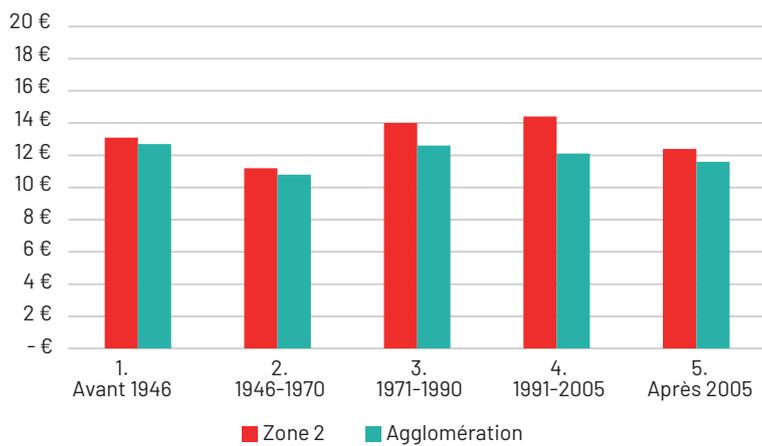
Comme pour la zone 1, quel que soit le nombre de pièces, ou l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 2 ont un niveau de loyer plus élevé que ceux de l'agglomération bordelaise dans son ensemble.

Loyers médians par m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

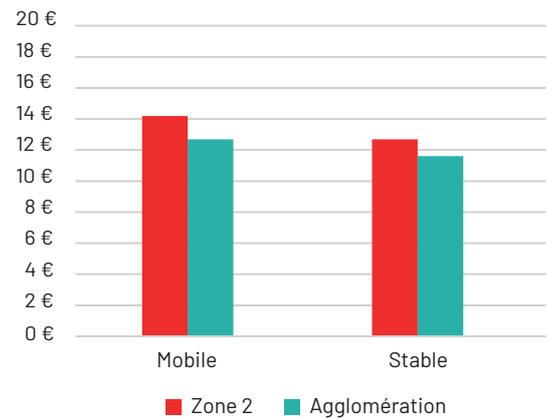




### Loyers médians par m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



### Loyers médians par m<sup>2</sup> selon la mobilité d'emménagement



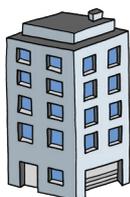
## Chiffres clés de la zone 3 comparés avec ceux de l'agglomération

	Zone 3	Agglomération
loyer médian	12,0 € / m <sup>2</sup>	12,0 € / m <sup>2</sup>
loyer moyen	11,7 € / m <sup>2</sup>	11,6 € / m <sup>2</sup>



87 m<sup>2</sup>  
11,4 € / m<sup>2</sup>

89 m<sup>2</sup>  
10,6 € / m<sup>2</sup>



51 m<sup>2</sup>  
12,1 € / m<sup>2</sup>

51 m<sup>2</sup>  
12,2 € / m<sup>2</sup>

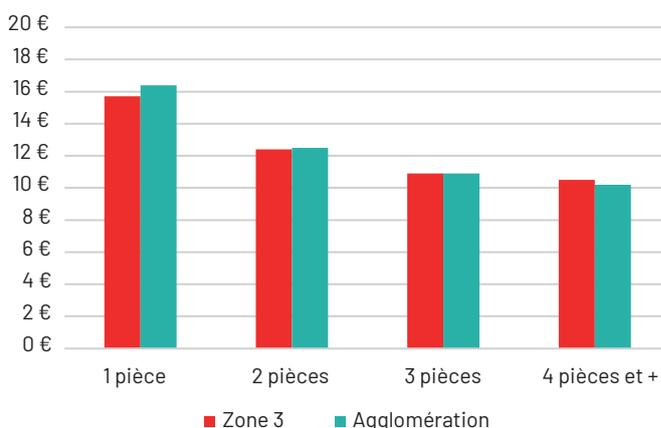
La zone 3 est une zone intermédiaire. Elle est celle qui présente les résultats les plus proches de ceux de l'agglomération bordelaise dans son ensemble.

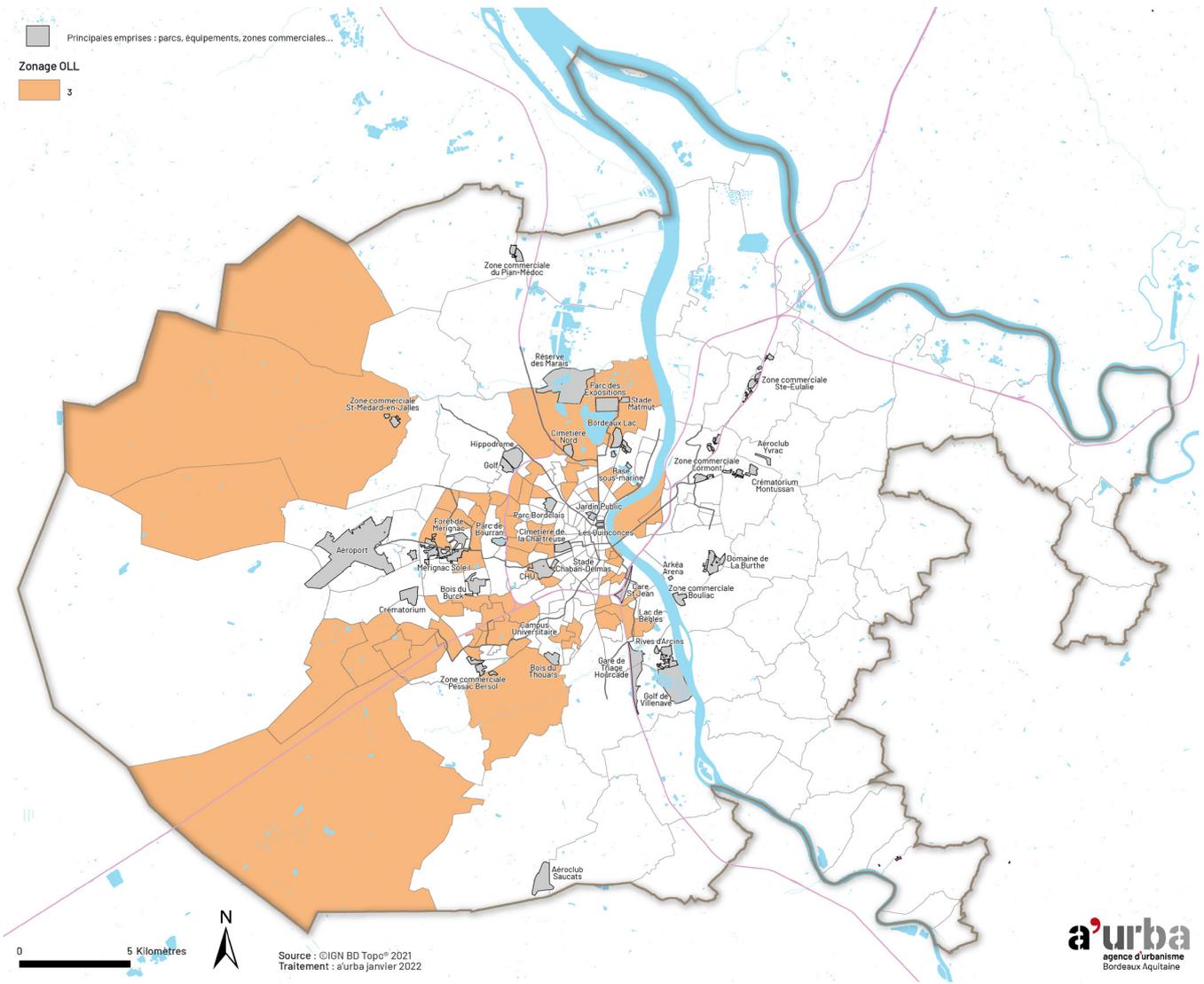
Le loyer médian y est de 12€ / m<sup>2</sup>, comme celui de l'agglomération.

Les niveaux de loyer sont donc très proches de ceux de l'agglomération bordelaise lorsque l'on regarde par nombre de pièces, par période de construction ou encore par l'ancienneté d'occupation. Ils sont, soit légèrement au-dessus, soit légèrement en dessous.

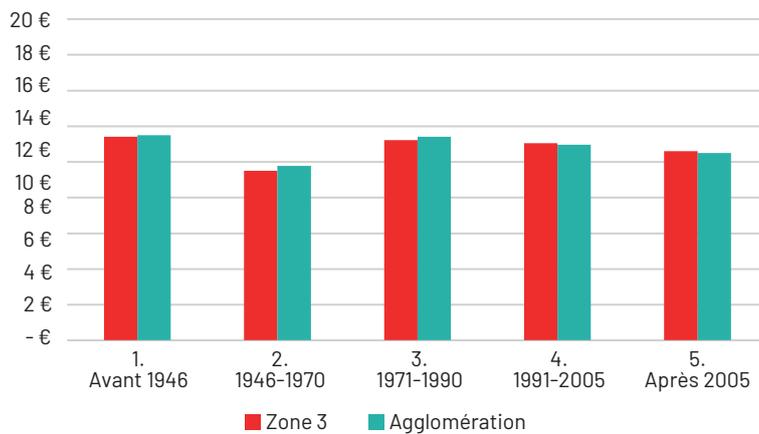
Seul le niveau de loyer des logements d'1 pièce présente un écart plus fort avec l'agglomération et montre une dépréciation des petits logements dès lors que l'on s'éloigne du centre.

Loyers médians par m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

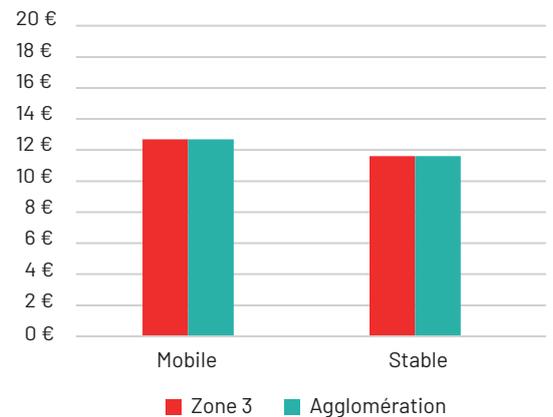




Loyers médians par m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



Loyers médians par m<sup>2</sup> selon la mobilité d'emménagement



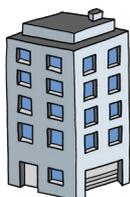
## Chiffres clés de la zone 4 comparés avec ceux de l'agglomération

	Zone 4	Agglomération
loyer médian	<b>11,5 € / m<sup>2</sup></b>	<b>12,0 € / m<sup>2</sup></b>
loyer moyen	<b>11,2 € / m<sup>2</sup></b>	<b>11,6 € / m<sup>2</sup></b>



**87 m<sup>2</sup>**  
**10,8 € / m<sup>2</sup>**

**89 m<sup>2</sup>**  
**10,6 € / m<sup>2</sup>**



**53 m<sup>2</sup>**  
**11,7 € / m<sup>2</sup>**

**51 m<sup>2</sup>**  
**12,3 € / m<sup>2</sup>**

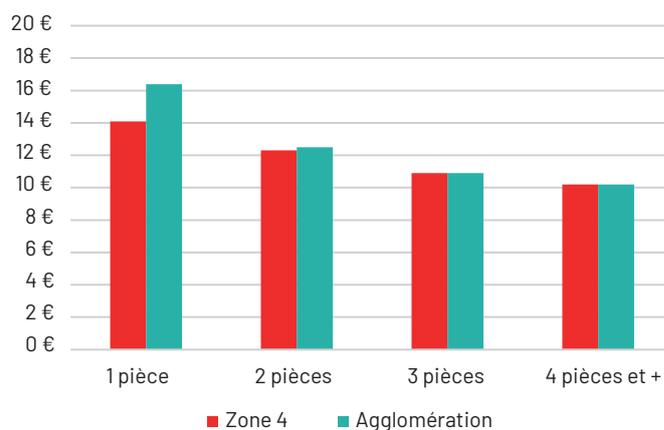
La zone 4 a des niveaux de loyers plus abordables par rapport à l'agglomération dans son ensemble.

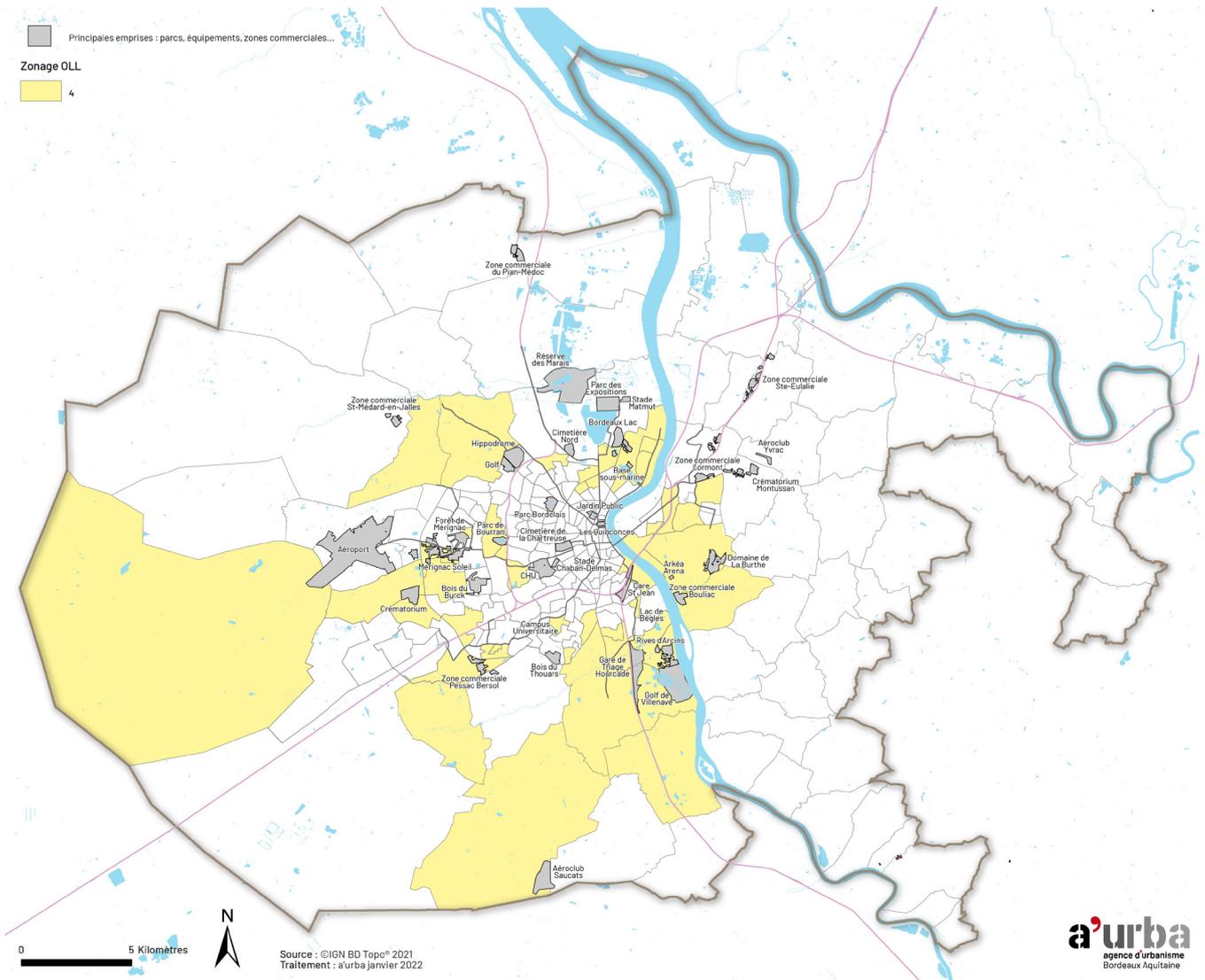
Le loyer médian y est de 11,5€ / m<sup>2</sup>.

Selon le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 4 ont un niveau de loyer généralement plus faible que ceux de l'agglomération bordelaise.

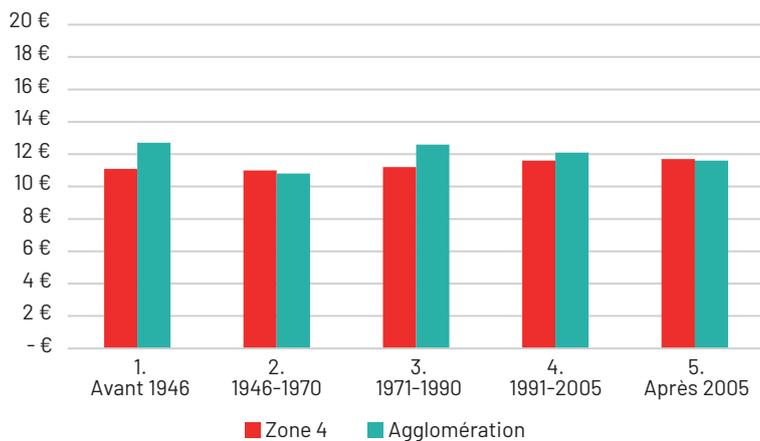
Le différentiel est particulièrement marqué pour les logements d'une pièce et pour ceux construits avant 1946.

Loyers médians par m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

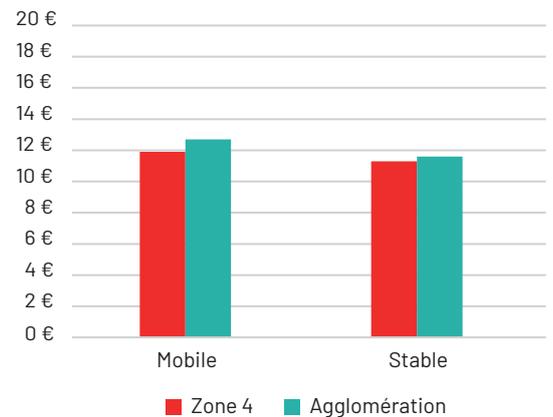




Loyers médians par m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



Loyers médians par m<sup>2</sup> selon la mobilité d'emménagement



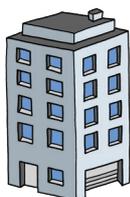
## Chiffres clés de la zone 5 comparés avec ceux de l'agglomération

	Zone 5	Agglomération
loyer médian	10,0 € / m <sup>2</sup>	12,0 € / m <sup>2</sup>
loyer moyen	9,5 € / m <sup>2</sup>	11,6 € / m <sup>2</sup>



90 m<sup>2</sup>  
9,2 € / m<sup>2</sup>

89 m<sup>2</sup>  
10,6 € / m<sup>2</sup>



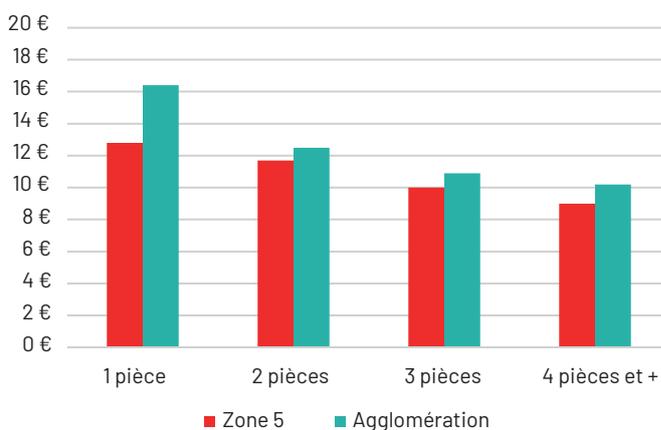
56 m<sup>2</sup>  
10,8 € / m<sup>2</sup>

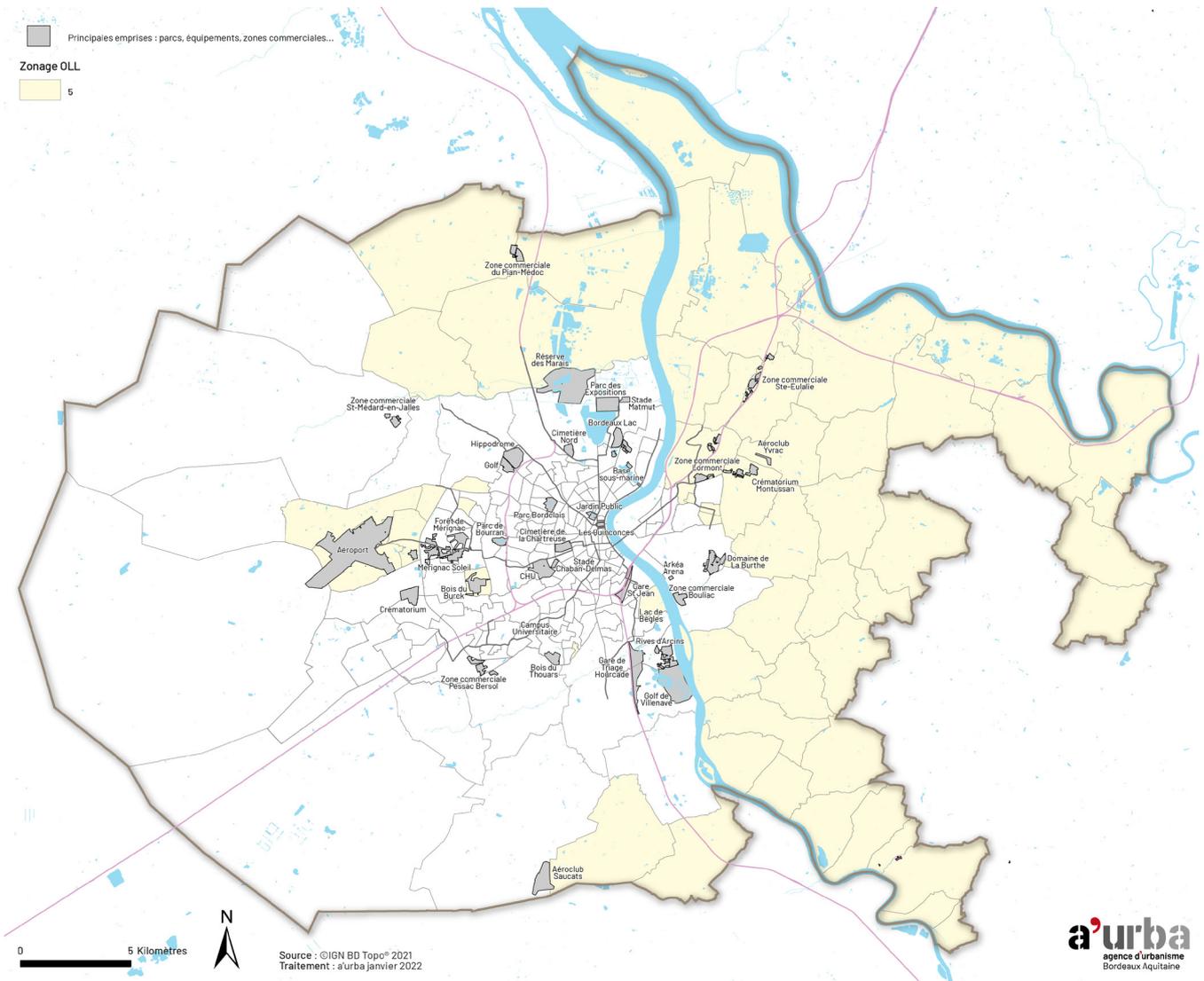
51 m<sup>2</sup>  
12,3 € / m<sup>2</sup>

La zone 5 est celle où les loyers sont les plus abordables de l'agglomération avec un loyer médian de 10€ / m<sup>2</sup>.

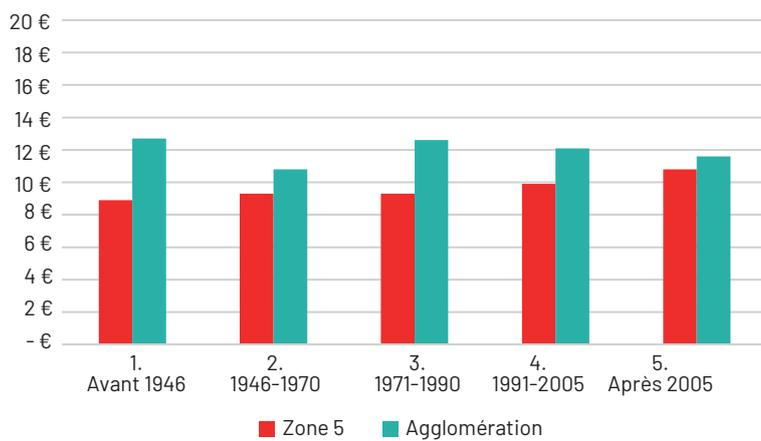
Quels que soient le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 5 ont un niveau de loyer plus faible que ceux de l'agglomération bordelaise.

Loyers médians par m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces

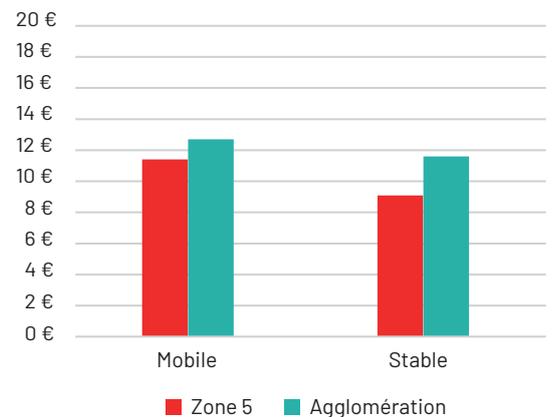




Loyers médians par m<sup>2</sup> selon l'époque de construction



Loyers médians par m<sup>2</sup> selon la mobilité d'emménagement



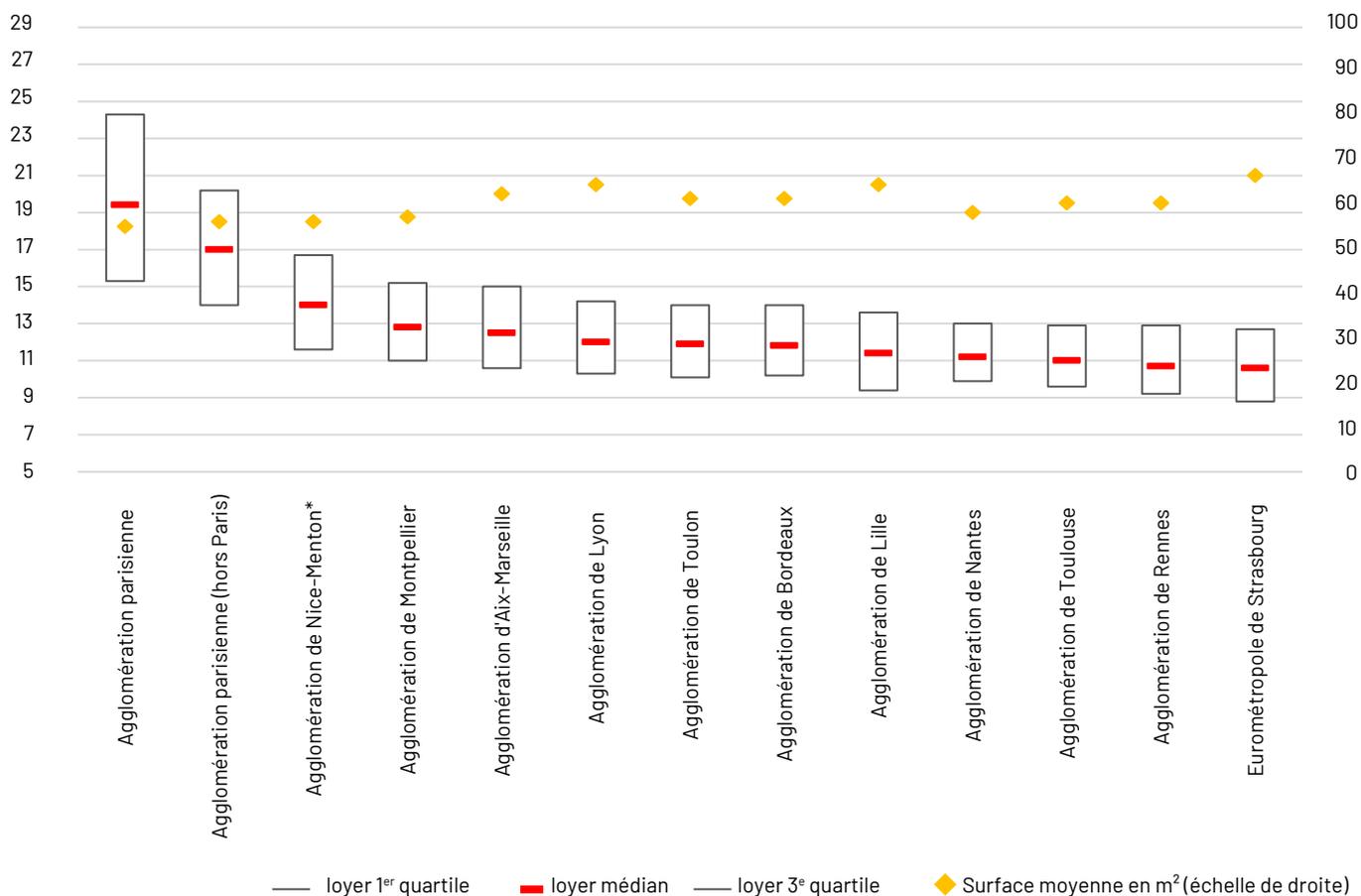




## Comparaison avec d'autres agglomérations

# Les niveaux de loyer des agglomérations les plus chères observées par des observatoires

Dispersion des loyers en € / m<sup>2</sup> dans les 11 grandes agglomérations françaises

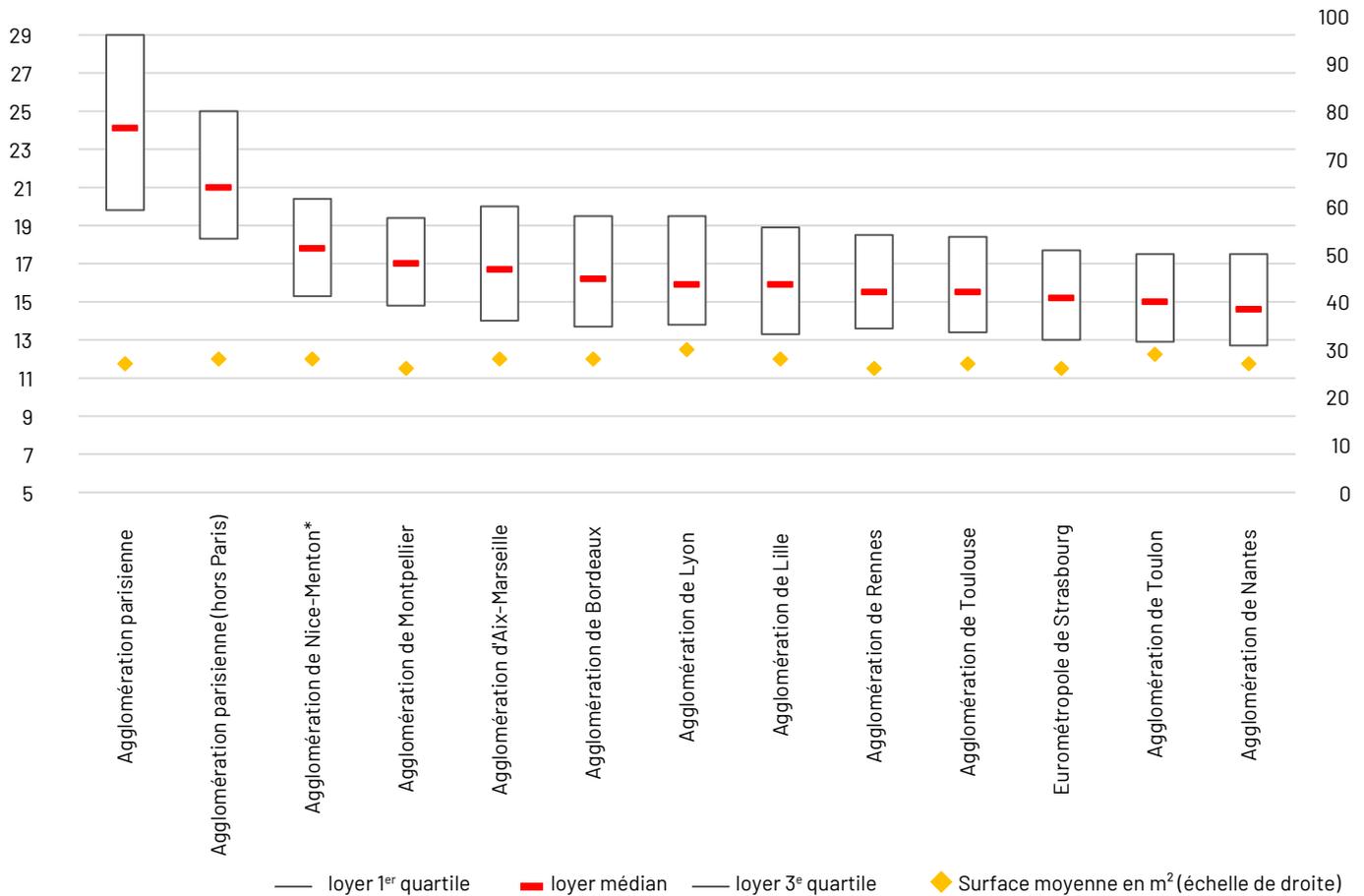


Le respect d'une méthodologie commune offre la possibilité d'effectuer des comparaisons entre les différents territoires enquêtés par les OLL. Tous les territoires n'ayant pas terminé l'exploitation de la collecte de 2022, ce graphique est basé sur les données 2021<sup>1</sup>.

Si l'on regroupe la ville centre et la périphérie de l'agglomération parisienne, l'agglomération bordelaise arrive en 7<sup>e</sup> position, derrière les agglomérations de Paris, Nice-Menton, Montpellier, Aix-Marseille, Lyon et Toulon.

\* A la date de publication de l'étude, les résultats observés en 2021 de l'agglomération de Nice-Menton n'étaient toutefois pas disponibles. Pour cette agglomération, le graphique présente les niveaux observés en 2020.

## Dispersion des loyers en € / m<sup>2</sup> pour les appartements de 1 pièce dans les 11 grandes agglomérations françaises



Les surfaces moyennes des appartements de 1 pièce des grandes agglomérations françaises se situent entre 27 et 30€ / m<sup>2</sup>.

Par rapport au graphique ci-contre, le classement des grandes métropoles en termes de niveau de loyer des appartements de 1 pièce se voit légèrement modifié. L'agglomération bordelaise arrive en 5<sup>e</sup> position et passe devant l'agglomération de Toulon (moins universitaire) et celle de Lyon (où les surfaces sont les plus grandes).

# Synthèse

---

L'enquête 2022 de l'observatoire des loyers de l'a-urba a permis de documenter le niveau de loyer d'environ 30 000 logements du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise.

L'analyse de la structure du parc locatif privé, selon les zones de l'enquête, fait tout d'abord apparaître la grande variété du parc locatif de l'agglomération (en termes de types de logements, nombre de pièces, époque de construction) qui permet, en soi, de répondre à une diversité de besoins des ménages.

L'enquête montre, par ailleurs, qu'en 2022 le loyer médian hors charges s'élève à 12 €/m<sup>2</sup> et le loyer moyen à 675 € pour une surface habitable moyenne de 58 m<sup>2</sup>.

Le niveau médian varie selon le type de logement (de 10,6 €/m<sup>2</sup> pour les maisons à 12,3 €/m<sup>2</sup> pour les appartements), le nombre de pièces (de 10,2 €/m<sup>2</sup> à 16,4 €/m<sup>2</sup>), l'époque de construction (de 11,6 €/m<sup>2</sup> à 12,7 €/m<sup>2</sup>) et la zone (de 10 €/m<sup>2</sup> à 14,2 €/m<sup>2</sup>).

Enfin, on observe dans l'agglomération bordelaise des loyers proches de ceux des agglomérations de Lyon et de Lille.