



Les loyers des agglomérations de Bordeaux et de La Teste-de-Buch - Arcachon

Résultats 2015 de l'observatoire des loyers de la Gironde



Objet et composition de l'étude

L'observatoire des loyers de la Gironde fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) et l'Olap (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), sous l'égide du ministère en charge du logement. En 2015, l'observation a porté sur les loyers du parc locatif privé des deux plus grandes agglomérations de la Gironde, celles de Bordeaux et de La Teste-de-Buch – Arcachon.

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

Equipe projet

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Chef de projet
Nathanaël Fournier

Equipe projet
Sylvain Charlier
Châu Pham Ngoc
Guillaume Rabany

Avec la collaboration de
Leslie Acensio
Béatrice Cuesta-Gicquel
Laurent Dadies
Christine Dubart
Anne-Lise Semaesse

Sommaire

1 Contexte et démarche	p. 5
2 Méthodologie	p. 7
3 Périmètre et zonage	p. 9
4 Eléments de cadrage	p. 11
4.1 Le poids relatif du parc locatif privé dans les agglomérations observées	p. 11
4.2 Structure du parc locatif privé	p. 13
5 Résultats	p. 17
5.1 Les niveaux de loyers des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon	p. 17
5.2 Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone	p. 23
6 Comparaisons avec d'autres agglomérations	p. 35
7 Synthèse conclusive	p. 37

1 | Contexte et démarche

Engagée depuis 1990 dans l'observation des loyers du parc locatif privé, l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine (a'urba) s'est vue confier par l'ensemble de ses partenaires la mission d'expérimenter un observatoire local des loyers (OLL). Cette expérimentation s'inscrit dans la démarche mise en place en 2012/2013 par le ministère en charge du Logement, qui s'est à cette fin entouré d'un comité scientifique national, composé de personnalités indépendantes, et d'une cellule nationale de traitement et d'animation. En 2015, l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et l'OLAP (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) sont conjointement en charge de cette cellule.

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

Le comité de pilotage de l'observatoire des loyers de la Gironde comprend notamment des représentants de l'Etat (DDTM33, DREAL), de Bordeaux métropole, de la communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon sud (Cobas), du conseil départemental de la Gironde, des représentants des agences immobilières réalisant de la gestion de biens (FNAIM de la Gironde), ainsi que des représentants d'autres acteurs intéressés par les problématiques du logement (ADIL33, FPI-Aquitaine, UNPI33...).

En 2015, l'observatoire des loyers de la Gironde a étudié le parc locatif privé des deux plus grandes agglomérations de la Gironde, celles de Bordeaux et de La Teste-de-Buch – Arcachon.

2| Méthodologie

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

Pour les logements dont la gestion locative est directement assumée par le propriétaire, la collecte 2015 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Pour ceux dont la gestion est déléguée, elle s'est faite par transfert de fichiers informatiques obtenus auprès d'administrateurs de biens. Le recueil des données cherche à être représentatif de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

L'a-urba a contrôlé la cohérence et la complétude des données et, lorsque nécessaire, les a enrichies en les croisant avec d'autres bases de données. Les données source ont alors été transmises à l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) qui, en 2015, assurait le traitement des données de l'observatoire expérimental des loyers de la Gironde. Parallèlement, l'OLAP garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique national.

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

Les résultats présentés ci-après ont été établis à partir d'un échantillon de 9 906 logements locatifs privés loués vides, soit 8 904 dans l'agglomération bordelaise (dont 1 124 en gestion directe et 7 780 en gestion déléguée à un professionnel) et 1 002 dans l'agglomération arcachonnaise (dont 263 en gestion directe et 739 en gestion déléguée).

Les résultats publiés sont tous établis à partir d'au moins 50 observations, seuil fixé par le comité scientifique national pour une publication. Lorsque le nombre d'observations est peu

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.


supérieur à 50, certains résultats sont néanmoins à utiliser avec prudence, la constitution d'un échantillon représentatif n'étant pas toujours assurée.


3| Périmètre et zonage


Le périmètre observé est constitué des deux plus grandes agglomérations du département de la Gironde, celles de Bordeaux et de La-Teste-de-Buch – Arcachon (cf. figure 1).


L'agglomération bordelaise est découpée en quatre zones : le territoire de Bordeaux métropole forme les trois premières, tandis que les communes constituant le reste de l'unité urbaine de Bordeaux (telle que définie par l'INSEE en 2010) forment la quatrième. Au sein de Bordeaux métropole, le zonage a été élaboré en s'appuyant sur les caractéristiques morphologiques, démographiques et socio-économiques des territoires, ainsi que sur les données de loyers dont l'a-urba disposait préalablement à la présente enquête.

En raison de la taille plus modeste de son parc locatif privé, l'agglomération arcachonnaise n'a pas été subdivisée. Ce territoire correspond à la fois à l'unité urbaine au sens de l'INSEE et à la communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon sud (COBAS).

Zone 1  (Métropole centre) : quartiers centraux de la commune de Bordeaux situés sur la rive gauche de la Garonne (sud du quartier Chartrons-Grand Parc, quartiers Hôtel de ville / Quinconces, Saint-Seurin / Fondaudège, Saint-Augustin, Saint-Bruno / Saint-Victor, Capucins-Victoire, Nansouty) et quartiers de la commune de Talence situés à proximité des boulevards (IRIS Cauderès, Emile Zola et Saint-Genès)

Zone 2  (Métropole – 1^{re} couronne) : quartiers nord, ouest et sud de la commune de Bordeaux (Villa Primerose/Parc bordelais/Caudéran, Lestonat/Montséjour, centre et nord du quartier Chartrons-Grand Parc, Le lac, Bacalan, gare Saint-Jean), reste de la commune de Talence (quartiers non inclus dans la zone 1) et communes de Bègles, Le Bouscat, Bruges, Eysines, Gradignan, Le Haillan, Mérignac, Pessac et Villenave-d'Ornon.

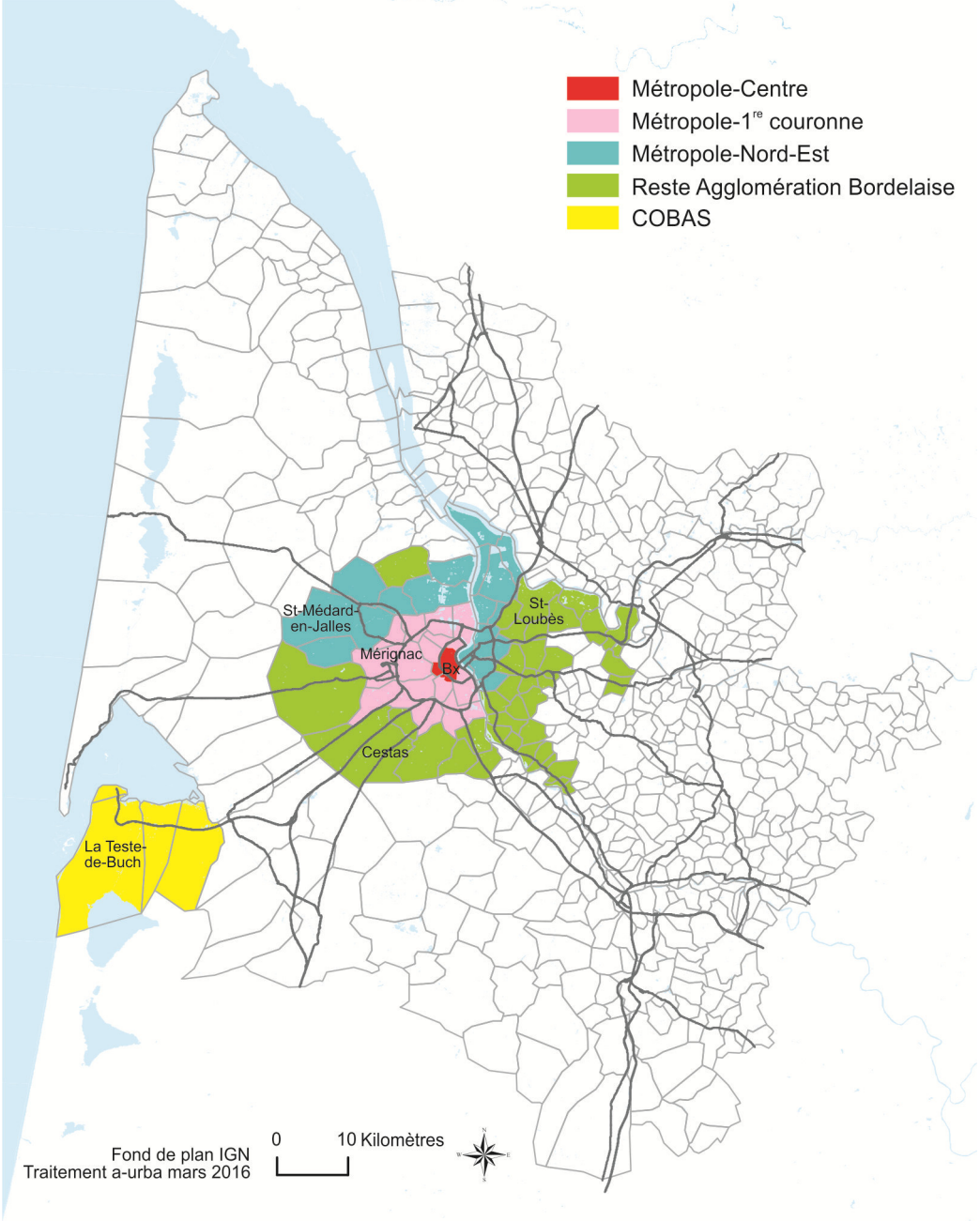
Zone 3  (Métropole – Nord-Est) : quartiers de la commune de Bordeaux situés sur la rive droite de la Garonne (La Bastide) et communes d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Blanquefort, Bouliac, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Pempuyre, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Vincent-de-Paul et Le Taillan-Médoc.

Zone 4  (Reste de l'agglomération bordelaise) : communes d'Arveyres, Baurech, Bonnetan, Cadarsac, Cadaujac, Cambes, Camblanes-et-Meynac, Canéjan, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cestas, Fargues-Saint-Hilaire, Izon, Langoiran, Latresne, Léognan, Lestiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Martillac, Montussan, Nérigeon, Paillet, Le Pian-Médoc,

Pompignac, Quinsac, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Jean-d'Ilac, Saint-Loubès, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Salleboeuf, Tabanac, Le Tourne, Tresses, Vayres et Yvrac.

Zone 5 (Cobas) : communes d'Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich et La Teste-de-Buch.

Figure 1 – Périmètre et zonage d'étude 2015

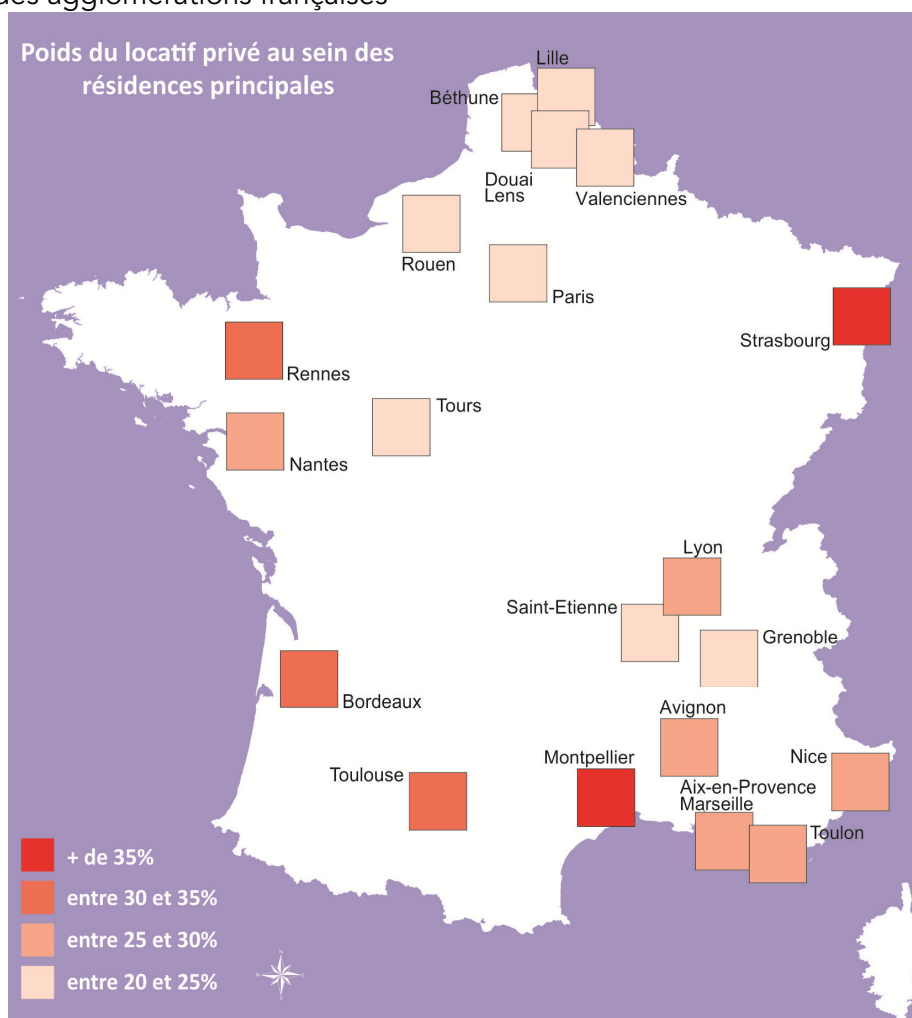


4 | Éléments de cadrage

4.1 | Le poids relatif du parc locatif privé dans les agglomérations observées

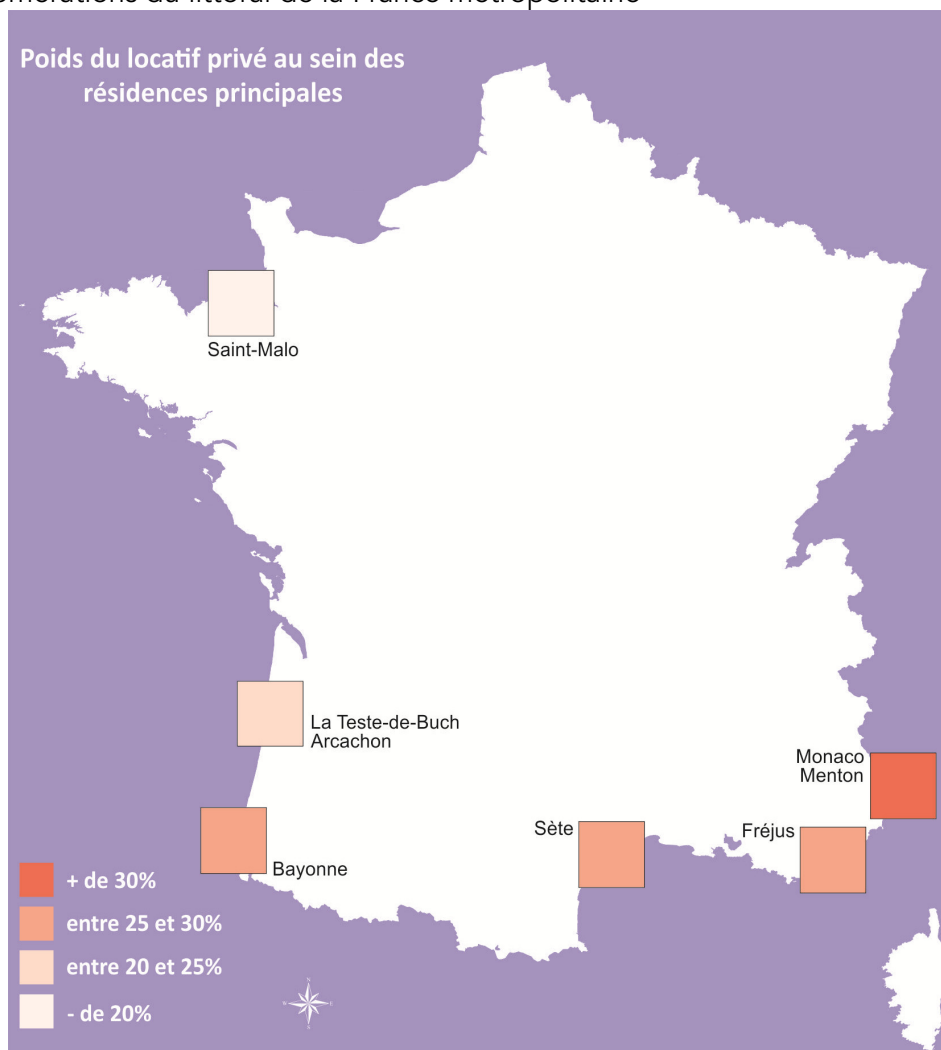
Le parc locatif privé de l'agglomération bordelaise compte 136 700 logements (dont 124 500 loués vides). Il pèse pour environ le tiers du total des résidences principales de l'agglomération (voire presque les deux tiers dans la zone la plus centrale) et 67 % du parc locatif privé du département de la Gironde.

Figure 2 – Poids du parc locatif privé au sein des résidences principales dans les 20 plus grandes agglomérations françaises



Le parc locatif privé de l'agglomération arcachonnaise compte 7 300 logements (dont 6 900 loués vides). Il représente presque le quart du total des résidences principales de l'agglomération et 4 % du parc locatif privé du département de la Gironde.

Figure 3 – Poids du parc locatif privé au sein des résidences principales de six agglomérations du littoral de la France métropolitaine²



Source : INSEE, RP 2012, traitement a'urba

² Les unités urbaines sélectionnées pour réaliser cette carte répondent aux trois critères cumulatifs suivants : elles sont situées sur le littoral métropolitain, comptent entre 30 000 et 150 000 logements et entre 20 et 40 % de ceux-ci constituent des résidences secondaires.

4.2 | Structure du parc locatif privé

L'agglomération bordelaise compte près de 140 000 logements au sein du parc locatif privé. Il existe une forte polarisation de ces logements dans les secteurs les plus centraux de l'agglomération : plus de 80 % d'entre eux sont situés dans les deux premières zones d'étude (Métropole-centre et Métropole-1^{re} couronne).

On observe un gradient centre-périphérie assez marqué sur la plupart des caractéristiques du parc locatif privé : plus la zone est centrale, plus le parc locatif privé représente une part importante des logements, plus les proportions de logements collectifs (appartements) et de petite taille (1 ou 2 pièces principales) sont importantes et plus la part de logements construits récemment est faible.

Inversement, plus la zone s'éloigne du cœur de l'agglomération, plus la taille des logements est adaptée aux familles et plus la proportion de maisons est importante, avec des époques de construction en moyenne plus récentes.

En termes de structure du parc, l'agglomération de La Teste-de-Buch – Arcachon affiche des caractéristiques en moyenne proches de celles des zones 3 et 4 de l'agglomération bordelaise.

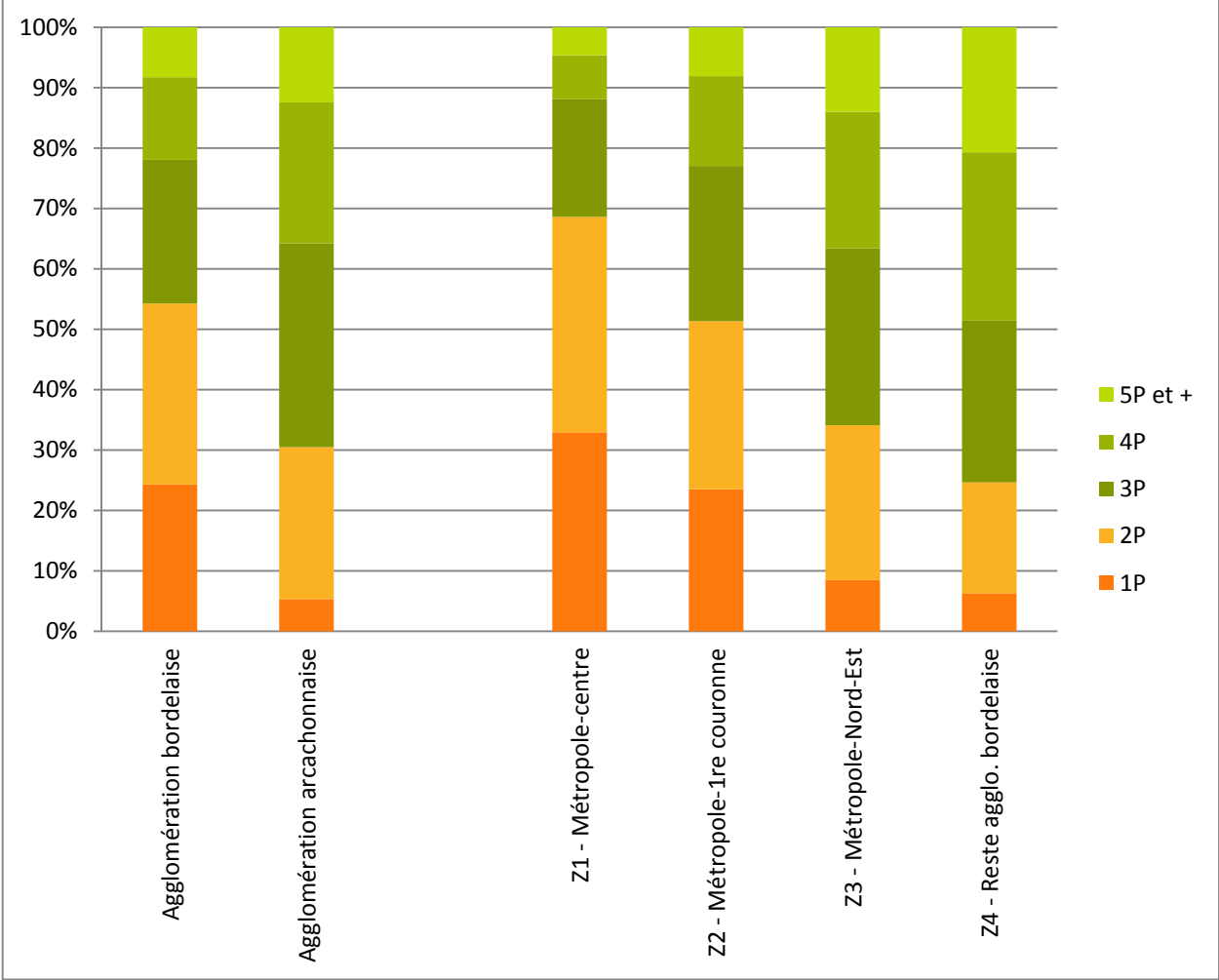
Tableau 1 : le parc locatif privé dans les agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon

Zone géographique	Nombre de résidences principales (1)	Les résidences principales du parc locatif privé (PLP) dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise				
		Nombre de logements du PLP (2)	Poids du PLP dans la zone (3) (=2/1)	Poids du PLP de la zone dans le PLP de l'agglomération (4)	Nombre de maisons du PLP (5)	Poids des maisons dans le PLP de la zone (6) (=5/2)
Z1 - Métropole-centre	82 229	52 788	64 %	39 %	3 662	7 %
Z2 - Métropole-1 ^{re} couronne	190 122	59 429	31 %	43 %	11 794	20 %
Z3 - Métropole-Nord-Est	80 828	15 237	19 %	11 %	6 518	43 %
Z4 - Reste agglomération bordelaise	52 004	9 246	18 %	7 %	5 845	63 %
Total agglomération bordelaise	405 183	136 700	34 %	100 %	27 818	20 %
Z5 - COBAS	29 727	7 341	25 %	100 %	3 895	53 %
Total agglomération arcachonnaise	29 727	7 341	25 %	100 %	3 895	53 %

Source : INSEE, RP 2012, traitement a'urba

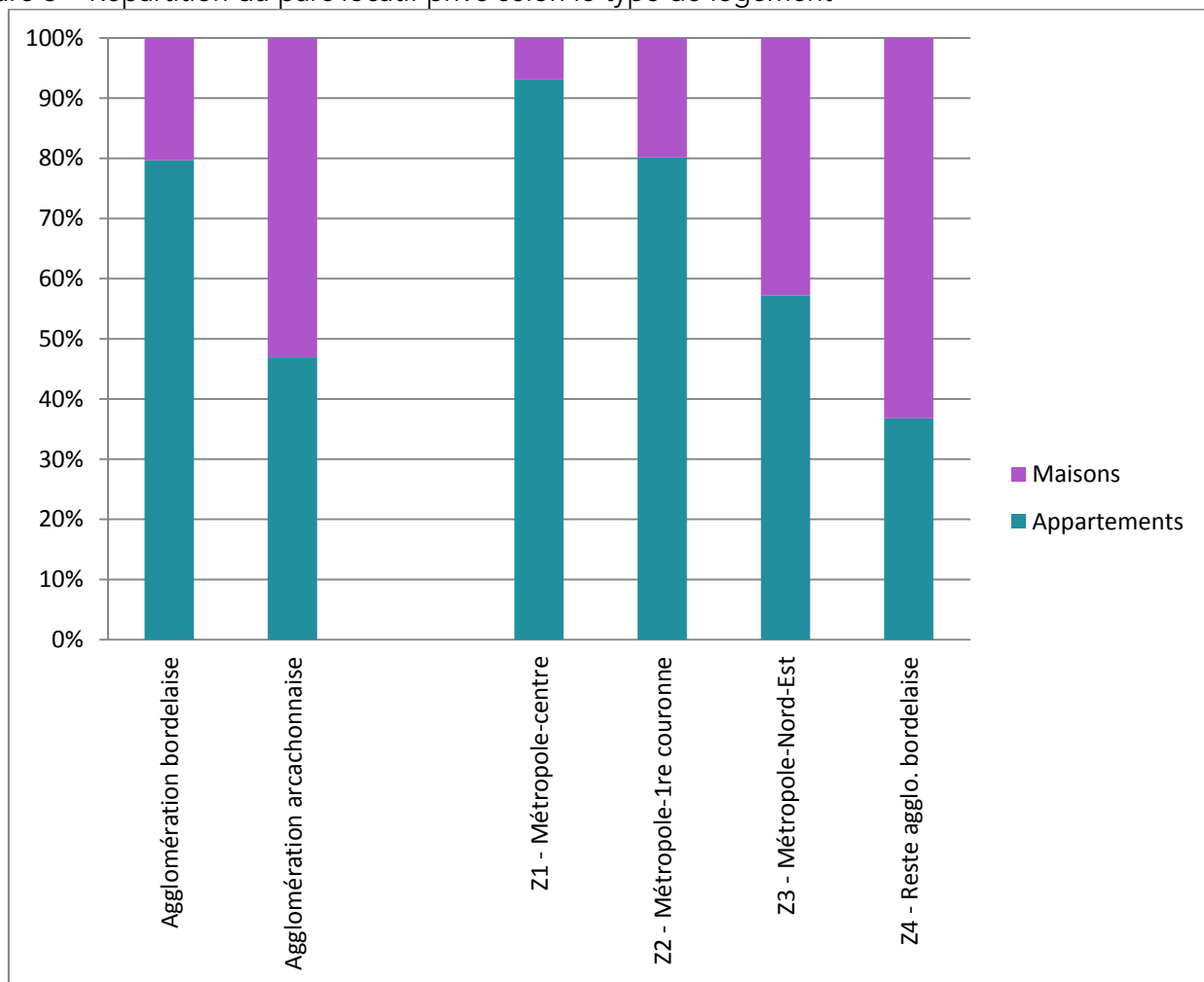
Nota bene : PLP = parc locatif privé

Figure 2 – Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



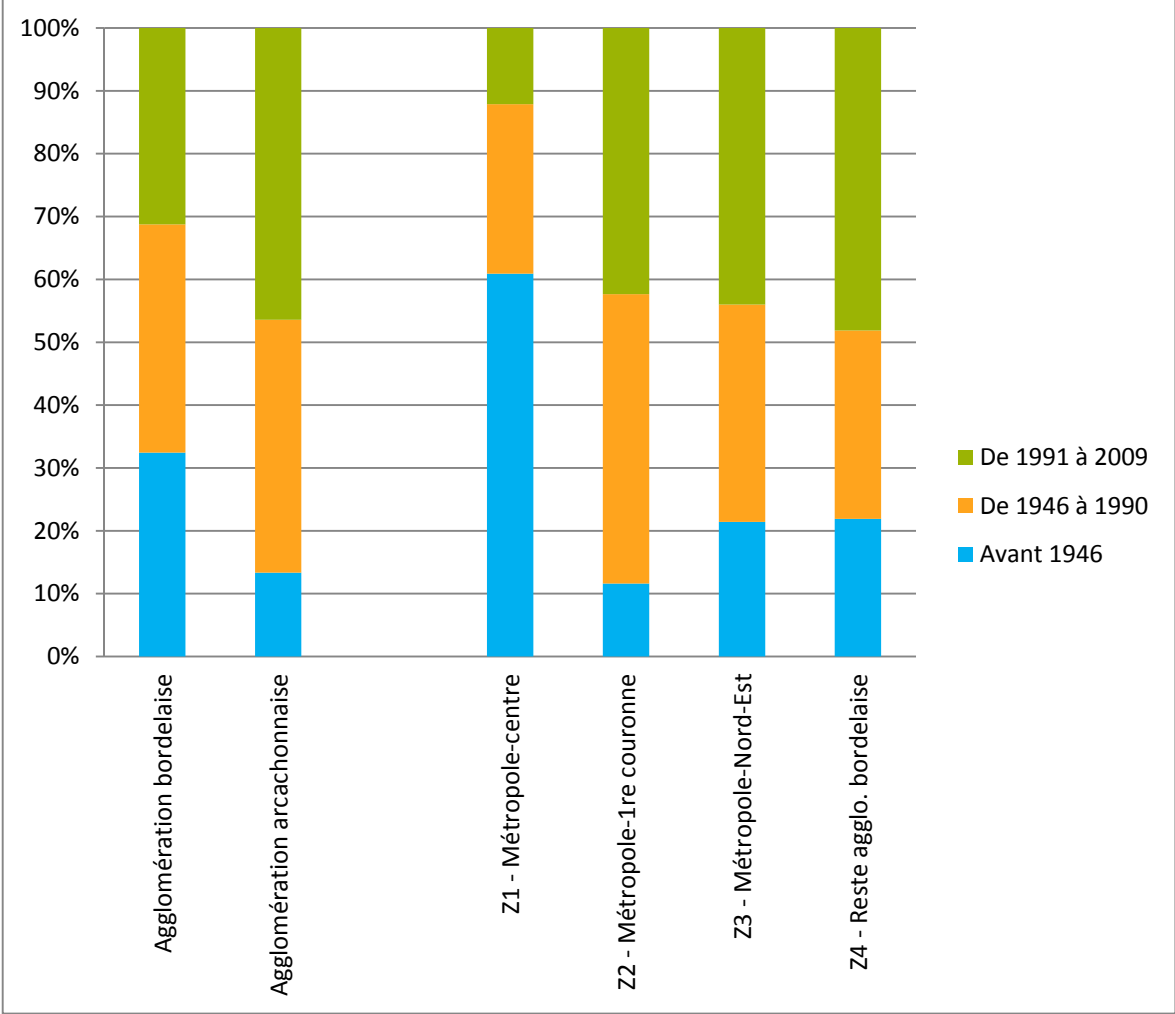
Source : INSEE, RP 2012, traitement a'urba

Figure 3 – Répartition du parc locatif privé selon le type de logement



Source : INSEE, RP 2012

Figure 4 – Répartition du parc locatif privé selon l'époque de construction des logements



Source : INSEE, RP 2012

5 | Résultats

Conformément aux prescriptions du comité scientifique national, les résultats sont communiqués en fournissant des indicateurs de dispersion (la médiane des loyers exprimés en €/m², ainsi que les premier et troisième quartiles) et le nombre d'observations (c'est-à-dire le nombre de logements observés qui, une fois pondérés pour calage sur la structure du parc, ont permis de calculer les statistiques de chaque strate).

En outre, compte tenu de l'importance de la superficie sur les niveaux de loyers, il est apparu opportun de fournir également les niveaux de loyer moyen (en €), de superficie moyenne (en m²), et de loyer moyen rapporté à la superficie (en €/m²)³.

La collecte sur les logements loués meublés n'ayant pas été satisfaisante, les résultats ci-après ne portent que sur le parc de logements loués vides.

L'essentiel de la collecte de données ayant été réalisé entre septembre et novembre 2015, les chiffres reflètent les valeurs au 2nd semestre 2015.

5.1 | Les niveaux de loyers des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon

Dans l'agglomération bordelaise, le niveau moyen des loyers s'établit à 10,5 €/m² (soit un montant moyen de 640 € pour une superficie moyenne de 61 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 11,1 €/m², l'autre moitié inférieur à 11,1 €/m².

Dans l'agglomération arcachonnaise, le niveau moyen des loyers s'établit à 9,7€/m² (soit un montant moyen de 697 € pour une superficie moyenne de 72 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 10,4 €/m², l'autre moitié inférieur à 10,4 €/m².

Ces niveaux moyens et médians des loyers peuvent varier de manière plus ou moins importante selon les facteurs suivants :

- **Le nombre de pièces principales dans le logement.** Ce facteur, qui permet de

³ Le loyer moyen en € par m² est calculé en rapportant le loyer moyen de la base pondérée à la superficie moyenne de la base pondérée. Il est à noter que les valeurs présentées dans les tableaux sont arrondies (les loyers et les superficies respectivement à l'€ et au m² le plus proche, le loyer moyen par m² à la première décimale).

tenir compte de la superficie moyenne des logements, exerce une forte influence sur le loyer au m². Plus le logement est petit, plus son loyer est élevé (rapporté au m²).

Ainsi, un studio ou appartement d'une pièce situé dans l'agglomération bordelaise est-il loué en moyenne 14,6 €/m², contre 8,9 €/m² pour un 4 pièces ou plus, soit un loyer plus onéreux de 64 % en moyenne.

Cette forte sensibilité du loyer à la surface des logements explique aussi que les comparaisons entre territoires peuvent être très dépendantes de la structure du parc locatif. Ceci apparaît clairement lorsqu'on observe les chiffres des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon. Si le loyer moyen de la première paraît plus élevé de 8 % que la seconde (10,5 contre 9,7 €/m²), une comparaison qui tient compte du nombre de pièces des logements et de leur superficie moyenne montre qu'en réalité les niveaux de loyer sont extrêmement proches dans ces deux agglomérations. L'écart entre les niveaux moyens de loyer des deux agglomérations découle principalement :

- du différentiel observé sur les T1, lequel s'explique à son tour en grande partie par une superficie moyenne plus grande des T1 situés près du bassin d'Arcachon par rapport à ceux de l'agglomération bordelaise ;
- de la proportion plus importante des T1 au sein du parc bordelais, notamment en raison de son statut de ville universitaire.

On peut également faire l'hypothèse qu'à la différence des logements de 2 pièces et plus, les T1 constituent un type de logement moins prisé pour les résidences saisonnières et que les propriétaires de l'agglomération arcachonnaise sont ainsi moins en mesure d'arbitrer entre une location en résidence principale et des locations estivales à la semaine.

- Le fait que le logement soit **individuel ou collectif** joue également un rôle (cf. tableau 3) : à nombre de pièces et superficies similaires, les maisons ont généralement un loyer plus élevé que les appartements, notamment parce qu'au-delà de la surface habitable, elles comprennent souvent un jardin privatif.
- **L'époque de construction** des logements peut également influencer le niveau du loyer. Dans l'agglomération bordelaise, c'est le cas par exemple des logements situés dans un immeuble collectif construit entre 1946 et 1970, qui paraissent subir une légère dépréciation.
- La **date d'emménagement du locataire** reflète en partie les évolutions du loyer au cours des dernières années. Néanmoins, ce facteur est également corrélé à la superficie des logements puisque le taux de rotation des locataires est plus élevé dans les petits logements que dans les grands.

Ainsi, le loyer moyen de marché (loyer à la relocation) s'établit-il à 11,4 €/m² sur l'agglomération bordelaise (pour un logement de 55 m²) (loyer médian : 11,9 €/m²) et à 10,3 €/m² en moyenne sur l'agglomération arcachonnaise (pour un logement de 68 m²) (loyer médian : 10,8 €/m²). Et pour la même surface moyenne de 68 m², un logement de 3 pièces dans l'agglomération bordelaise affiche un loyer moyen de

relocation de 10,6 €/m² (et un loyer médian de 10,6 €/m²), faisant ici aussi apparaître un niveau très similaire entre les deux agglomérations lorsqu'on tient compte de la structure du parc.

En termes d'évolution, les interprétations doivent rester très prudentes, même si l'on croise la date d'emménagement avec une segmentation par nombre de pièces (tableau 6). La méthodologie de cette enquête est en effet peu appropriée pour mesurer les évolutions dans le temps, spécialement lorsqu'on ne dispose pas encore d'enquêtes portant sur les années antérieures.

Tableau 2 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les deux agglomérations observées

	Agglomération bordelaise			Agglomération arcachonnaise		
	Ensemble	Maisons	Appartements	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,5	9,4	11,0	9,7	9,3	10,5
loyer moyen (€)	640	850	582	697	788	591
superficie moyenne (m ²)	61	90	53	72	85	56
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,5	8,4	9,9	8,9	8,6	9,5
médiane (€/m ²)	11,1	9,9	11,5	10,4	10,0	10,9
3 ^e quartile (€/m ²)	13,2	11,2	13,6	11,8	11,1	12,6
nb d'observations	8904	1473	7431	1002	448	554

Source : a'urba

Guide de lecture : la valeur médiane des loyers hors charges s'élève à 11,1 €/m² pour l'agglomération bordelaise, et à 10,4€/m² pour l'agglomération arcachonnaise. Cela signifie que 50 % des logements du parc locatif privé ont des loyers inférieurs à ce seuil et 50 % supérieurs.

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

Tableau 3 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par type de parc et nombre de pièces

ENSEMBLE

	Agglomération bordelaise				Agglomération arcachonnaise			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	14,6	11,6	10,1	9,1	12,5	11,7	10,1	8,7
loyer moyen (€)	418	538	692	915	446	534	671	874
superficie moyenne (m ²)	29	47	69	101	36	46	66	100
1 ^{er} quartile €/m ²	12,9	10,4	9,2	8,1	10,6	10,4	9,2	8,0
médiane €/m ²	15,0	11,7	10,3	9,3	13,1	12,0	10,4	9,0
3 ^e quartile €/m ²	18,0	13,3	11,4	10,5	15,9	13,4	11,4	10,5
nb d'observations	1391	3084	2751	1678	57	303	334	308

APPARTEMENTS

	Agglomération bordelaise				Agglomération arcachonnaise			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	14,6	11,5	10,2	8,9	13,1	11,9	9,8	8,8
loyer moyen (€)	418	535	687	860	439	527	646	797
superficie moyenne (m ²)	29	46	67	97	33	44	66	90
1 ^{er} quartile €/m ²	12,9	10,4	9,3	8,0	11,1	10,6	8,9	8,2
médiane €/m ²	15,0	11,7	10,3	8,9	13,1	12,0	10,0	8,9
3 ^e quartile €/m ²	18,0	13,2	11,3	10,2	16,0	13,4	11,0	10,0
nb d'observations	1373	2956	2348	754	55	255	191	53

MAISONS

	Agglomération bordelaise				Agglomération arcachonnaise			
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
loyer moyen (€/m ²)	N.S.	11,8	9,6	9,2	N.S.	N.S.	10,4	8,7
loyer moyen (€)	N.S.	570	711	953	N.S.	N.S.	695	889
superficie moyenne (m ²)	N.S.	48	74	104	N.S.	N.S.	67	102
1 ^{er} quartile €/m ²	N.S.	10,5	8,4	8,3	N.S.	N.S.	9,4	8,0
médiane €/m ²	N.S.	12,0	10,0	9,5	N.S.	N.S.	10,7	9,2
3 ^e quartile €/m ²	N.S.	13,9	11,5	10,7	N.S.	N.S.	11,6	10,6
nb d'observations	18	128	403	924	2	48	143	255

Tableau 4 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par type de parc et époque de construction

ENSEMBLE

	Agglomération bordelaise					Agglomération arcachonnaise				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,4	10,0	10,5	10,9	10,6	9,5	9,6	9,5	10,0	10,2
loyer moyen (€)	634	624	602	668	678	660	700	671	739	735
superficie moyenne (m ²)	61	62	58	61	64	70	73	71	74	72
1 ^{er} quartile €/m ²	9,4	9,0	9,4	9,8	9,9	8,9	8,4	8,8	9,2	9,5
médiane €/m ²	11,3	10,5	11,3	11,0	10,9	10,7	10,0	10,1	10,2	10,5
3 ^e quartile €/m ²	13,3	13,2	13,8	13,3	12,2	11,7	11,5	12,0	11,6	12,0
nb d'observations	2079	916	1451	1860	2598	106	104	139	289	364

APPARTEMENTS

	Agglomération bordelaise					Agglomération arcachonnaise				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,3	11,2	11,6	11,1	N.S.	N.S.	11,2	10,2	10,9
loyer moyen (€)	588	577	543	581	617	N.S.	N.S.	544	587	589
superficie moyenne (m ²)	54	56	49	50	56	N.S.	N.S.	48	58	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,6	9,2	9,9	10,3	10,3	N.S.	N.S.	10,1	9,5	10,1
médiane €/m ²	11,6	10,9	11,8	11,9	11,3	N.S.	N.S.	11,6	10,8	11,2
3 ^e quartile €/m ²	13,9	13,4	14,4	14,4	12,4	N.S.	N.S.	14,0	12,5	12,3
nb d'observations	1657	737	1256	1535	2246	46	42	74	127	265

MAISONS

	Agglomération bordelaise					Agglomération arcachonnaise				
	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005	Avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	Après 2005
loyer moyen (€/m ²)	9,1	9,1	9,0	9,8	9,8	9,0	9,4	8,6	9,9	9,8
loyer moyen (€)	838	838	822	895	847	718	736	787	847	883
superficie moyenne (m ²)	92	92	91	91	87	80	79	92	86	90
1 ^{er} quartile €/m ²	7,7	8,0	8,2	8,9	8,8	8,6	8,0	7,2	9,1	8,7
médiane €/m ²	9,8	10,0	9,7	9,8	10,1	10,7	9,6	9,0	10,1	10,2
3 ^e quartile €/m ²	11,4	11,9	11,0	10,8	11,2	11,1	10,7	10,1	11,0	11,2
nb d'observations	422	179	195	325	352	60	62	65	162	99

Tableau 5 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par année d'emménagement du locataire

ENSEMBLE

	Agglomération bordelaise					Agglomération arcachonnaise				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	11,4	10,7	10,3	9,3	8,2	10,3	9,7	9,9	9,2	8,2
loyer moyen (€)	629	672	636	662	559	700	693	759	699	600
superficie moyenne (m ²)	55	63	62	72	68	68	72	77	76	74
1 ^{er} quartile €/m ²	10,2	9,8	9,4	8,3	7,1	9,6	9,0	8,9	8,5	7,0
médiane €/m ²	11,9	11,1	10,9	9,7	8,8	10,8	10,4	10,0	10,0	8,2
3 ^e quartile €/m ²	14,2	13,2	12,6	11,7	10,4	12,0	11,7	11,1	11,7	10,6
nb d'observations	4666	2419	1072	427	320	466	252	146	80	58

Tableau 6 : loyers moyens et dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise : détail par année d'emménagement du locataire et par nombre de pièces

ENSEMBLE

	Agglomération bordelaise, 1 pièce					Agglomération bordelaise, 2 pièces				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	15,3	15,2	13,4	13,6	N.S.	12,2	11,8	11,5	10,6	9,1
loyer moyen (€)	427	427	420	401	N.S.	546	551	537	519	467
superficie moyenne (m ²)	28	28	31	29	N.S.	45	47	47	49	51
1 ^{er} quartile €/m ²	13,6	13,0	11,9	12,0	N.S.	11,0	10,7	10,2	9,3	8,4
médiane €/m ²	15,6	15,8	13,4	13,3	N.S.	12,2	12,0	11,5	10,7	9,7
3 ^e quartile €/m ²	18,0	19,0	15,7	17,4	N.S.	13,8	13,5	12,9	12,2	10,8
nb d'observations	796	342	150	55	48	1640	848	363	134	99

	Agglomération bordelaise, 3 pièces					Agglomération bordelaise, 4 pièces et +				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,6	10,4	9,9	9,3	8,3	9,9	9,4	9,1	8,3	7,2
loyer moyen (€)	713	713	697	668	557	976	959	871	867	765
superficie moyenne (m ²)	68	69	71	72	67	98	102	96	104	106
1 ^{er} quartile €/m ²	9,8	9,6	8,8	8,3	6,8	8,9	8,5	7,9	7,5	6,2
médiane €/m ²	10,6	10,6	10,0	9,2	8,5	9,8	9,6	9,2	8,3	7,5
3 ^e quartile €/m ²	11,6	11,6	11,3	11,1	10,0	10,9	10,7	10,8	9,9	8,7
nb d'observations	1469	746	323	125	88	761	483	236	113	85

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

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

- En fonction de leurs usages et de leurs valeurs, les habitants d'une agglomération peuvent rechercher une localisation résidentielle offrant des caractéristiques propres (une bonne desserte en transports en commun *versus* une accessibilité routière privilégiée, un quartier animé et bien doté en commerces et équipements *versus* un lieu de vie paisible offrant de l'espace et une certaine proximité avec la campagne, etc.). Pour chaque ménage, cette recherche de la localisation préférentielle s'opère aussi en fonction de ses contraintes budgétaires et de l'offre territoriale. Au final, certains quartiers ou certaines communes peuvent être, en moyenne, davantage recherchés que d'autres, ce qui peut se traduire par des différentiels de niveaux de loyers.
- La typologie des logements peut varier sensiblement selon les secteurs géographiques d'une agglomération, que ce soit en termes de taille et de nombre de pièces moyens des logements, de type d'habitat (maisons ou appartements) ou d'époque de construction. Les niveaux de loyers des différentes zones ne reflètent ainsi pas seulement l'attrait propre à celles-ci, mais aussi la structure de leur parc.

En distinguant les logements par type (maisons / appartements) et par nombre de pièces, les cartes suivantes (figures 5 à 10, pages 29 à 34) permettent de s'affranchir d'une partie de ces effets de structure du parc pour mieux appréhender les effets de la localisation.

Au sein de l'agglomération bordelaise, les zones 1 et 2 affichent des niveaux de loyer quasiment identiques sur le marché des petits appartements (1 et 2 pièces). Ceci peut exprimer en partie la bipolarité géographique de l'offre d'enseignement supérieur (avec le campus de Pessac-Talence-Gradignan d'un côté et les établissements plus centraux de l'autre – Victoire, Chartrons...) et donc de la localisation préférentielle des étudiants, ainsi que l'effet d'une offre efficace de transports en commun intra-rocade (tramway) pour les jeunes ménages sans enfant. Sur ce même marché, néanmoins, la zone 1 présente une dispersion des loyers sensiblement plus importante que sur la zone 2, manifestant sans doute la plus grande hétérogénéité du parc des petits logements au cœur de l'agglomération, que ce soit en termes de superficie moyenne (notamment des T1) ou de confort ou de standing.

Sur le marché des logements de plus grande taille (appartements et maisons de 3 pièces ou de 4 pièces et plus), les résultats de l'enquête mettent généralement en évidence un gradient de prix selon la proximité au centre de l'agglomération, les loyers les plus élevés étant constatés en zone 1, tandis que la zone 4 offre des loyers au m² plus abordables. Cependant, la possibilité de comparer les niveaux de loyers entre zones est parfois rendue difficile par une superficie moyenne qui, au sein d'une même typologie, peut conserver des écarts importants selon les zones.

Tableau 7 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les 4 zones de l'agglomération bordelaise

	Z1 - Métropole centre			Z2 - Métropole 1 ^{re} couronne		
	Ensemble	Maisons	Appartements	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,2	10,3	11,3	10,5	9,8	10,9
loyer moyen (€)	611	959	583	645	867	584
superficie moyenne (m ²)	55	93	51	61	88	54
1 ^{er} quartile €/m ²	10,0	8,8	10,1	9,6	9,1	9,9
médiane €/m ²	12,0	11,0	12,1	11,0	10,2	11,3
3 ^e quartile €/m ²	14,5	12,5	14,7	12,9	11,4	13,2
nb d'observations	2252	175	2077	5174	772	4402

	Z3 - Métropole nord-est			Z4 - Reste agglo. bordelaise		
	Ensemble	Maisons	Appartements	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	9,6	9,1	10,2	8,6	8,3	9,5
loyer moyen (€)	668	783	578	733	818	553
superficie moyenne (m ²)	69	86	57	86	98	59
1 ^{er} quartile €/m ²	8,6	8,3	9,3	8,1	7,8	8,5
médiane €/m ²	10,0	9,5	10,6	9,1	8,9	9,6
3 ^e quartile €/m ²	11,7	10,9	12,2	10,4	10,3	11,3
nb d'observations	988	224	764	490	302	188

Tableau 8 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par zone et par nombre de pièces
Ensemble logements individuels et collectifs

	Z1 - Métropole centre				Z2 - Métropole 1 ^{re} couronne			
	T1	T2	T3	T4+	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	14,6	11,6	10,7	9,2	14,6	11,7	10,0	9,4
loyer moyen (€)	419	544	723	1079	420	540	680	895
superficie moyenne (m ²)	29	47	68	117	29	46	68	95
1 ^{er} quartile €/m ²	12,8	10,2	9,7	7,6	13,1	10,7	9,2	8,4
médiane €/m ²	15,6	11,8	10,7	9,3	14,6	11,9	10,2	9,6
3 ^e quartile €/m ²	18,4	13,8	11,9	11,1	17,5	13,1	11,3	10,8
nb d'observations	589	838	545	280	747	1811	1647	969

	Z3 - Métropole nord-est				Z4 - Reste agglo. bordelaise			
	T1	T2	T3	T4+	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	N.S.	11,0	9,8	8,8	N.S.	10,4	8,8	8,2
loyer moyen (€)	N.S.	518	673	825	N.S.	479	673	857
superficie moyenne (m ²)	N.S.	47	69	94	N.S.	46	77	105
1 ^{er} quartile €/m ²	N.S.	10,2	8,7	8,0	N.S.	9,3	8,1	7,7
médiane €/m ²	N.S.	11,3	9,9	9,0	N.S.	10,7	9,4	8,7
3 ^e quartile €/m ²	N.S.	12,4	11,2	10,0	N.S.	11,5	10,5	9,5
nb d'observations	48	337	373	230	7	98	186	199

	Z5 - Agglomération arcachonnaise			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	12,5	11,7	10,1	8,7
loyer moyen (€)	446	534	671	874
superficie moyenne (m ²)	36	46	66	100
1 ^{er} quartile €/m ²	10,6	10,4	9,2	8,0
médiane €/m ²	13,1	12,0	10,4	9,0
3 ^e quartile €/m ²	15,9	13,4	11,4	10,5
nb d'observations	57	303	334	308

Tableau 9 : loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par zone et par année d'emménagement du locataire
Ensemble logements individuels et collectifs

	Z1 - Métropole centre					Z2 - Métropole 1 ^{re} couronne				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	12,5	11,3	11,2	10,4	8,3	11,3	10,8	10,4	9,1	8,6
loyer moyen (€)	605	666	596	570	511	633	658	649	701	590
superficie moyenne (m ²)	48	59	53	55	62	56	61	63	77	69
1 ^{er} quartile €/m ²	11,3	10,4	10,0	9,3	7,1	10,3	9,8	9,3	8,3	7,4
médiane €/m ²	13,2	12,1	11,9	11,2	8,8	11,6	11,1	10,9	9,9	8,9
3 ^e quartile €/m ²	15,9	14,9	13,4	12,9	10,3	13,4	13,0	12,6	11,3	10,5
nb d'observations	1160	571	272	124	125	2747	1456	585	229	157

	Z3 - Métropole nord-est					Z4 - Reste aggro. bordelaise				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,3	9,7	9,3	N.S.	N.S.	9,5	8,8	8,8	N.S.	N.S.
loyer moyen (€)	634	715	662	N.S.	N.S.	736	745	717	N.S.	N.S.
superficie moyenne (m ²)	62	74	71	N.S.	N.S.	77	84	81	N.S.	N.S.
1 ^{er} quartile €/m ²	9,6	8,8	8,3	N.S.	N.S.	8,7	8,8	8,3	N.S.	N.S.
médiane €/m ²	10,6	10,0	9,9	N.S.	N.S.	9,6	10,1	9,1	N.S.	N.S.
3 ^e quartile €/m ²	12,2	11,2	11,3	N.S.	N.S.	10,8	10,9	10,3	N.S.	N.S.
nb d'observations	516	262	139	48	23	243	130	76	26	15

	Z5 - Agglomération arcachonnaise				
	2014-2015	2012-2013	2009-2011	2005-2008	Avant 2005
loyer moyen (€/m ²)	10,3	9,7	9,9	9,2	8,2
loyer moyen (€)	700	693	759	699	600
superficie moyenne (m ²)	68	72	77	76	74
1 ^{er} quartile €/m ²	9,6	9,0	8,9	8,5	7,0
médiane €/m ²	10,8	10,4	10,0	10,0	8,2
3 ^e quartile €/m ²	12,0	11,7	11,1	11,7	10,6
nb d'observations	466	252	146	80	58

Figures 5 à 10 : loyers moyens en €/m², montant moyen des loyers et superficie moyenne

Figure 5 - Studios et appartements d'une pièce

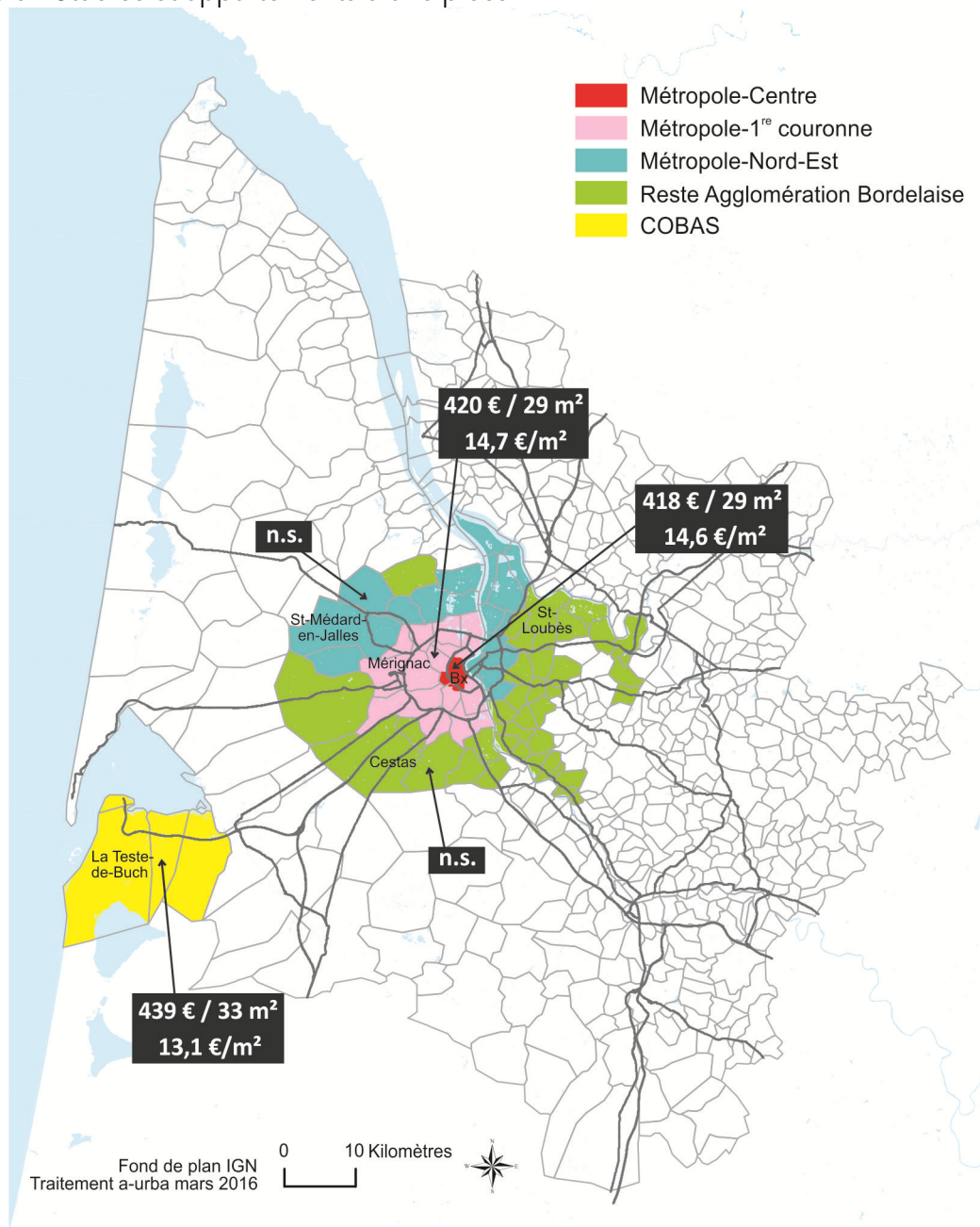


Figure 6 - Appartements de 2 pièces

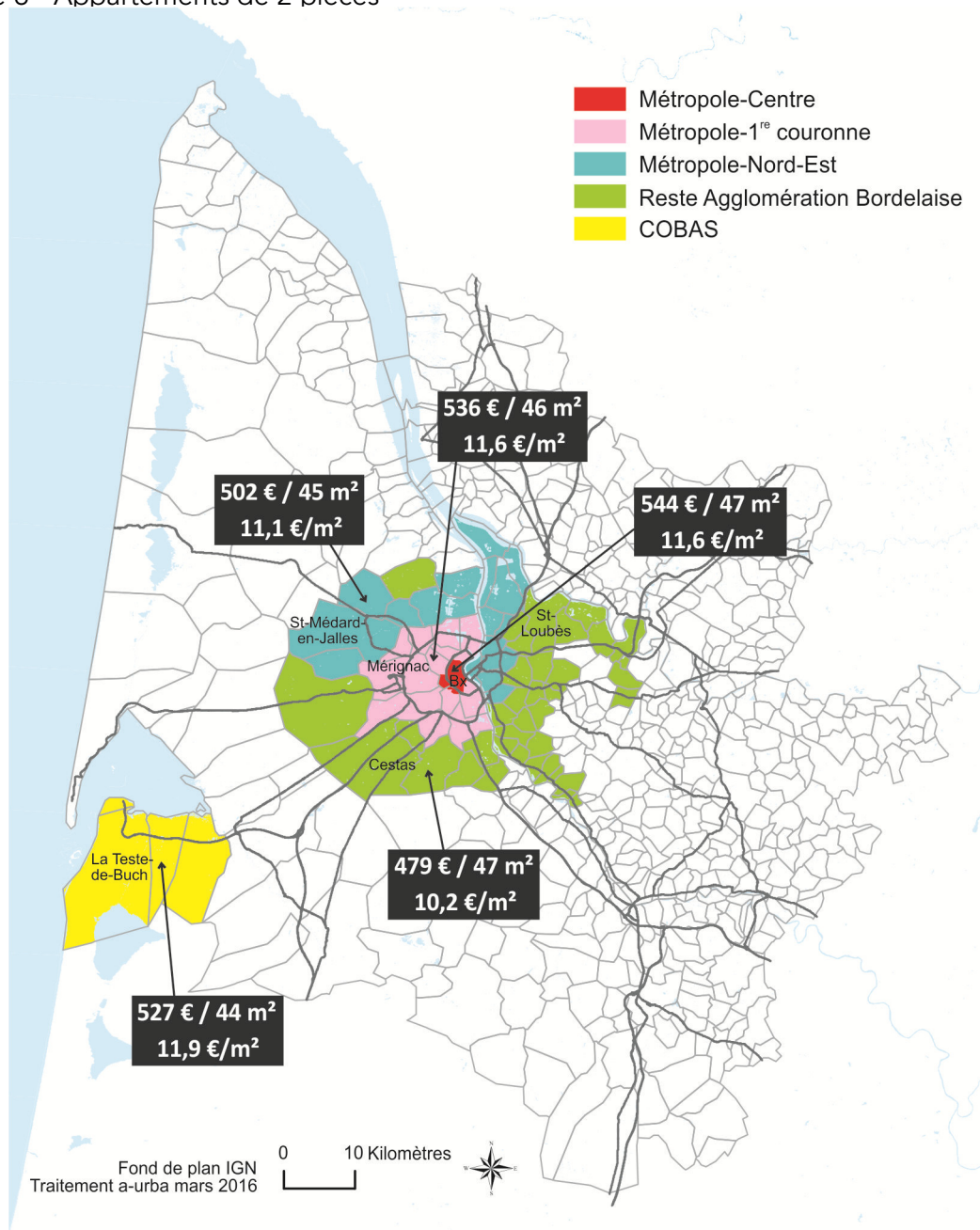


Figure 7 - Appartements de 3 pièces

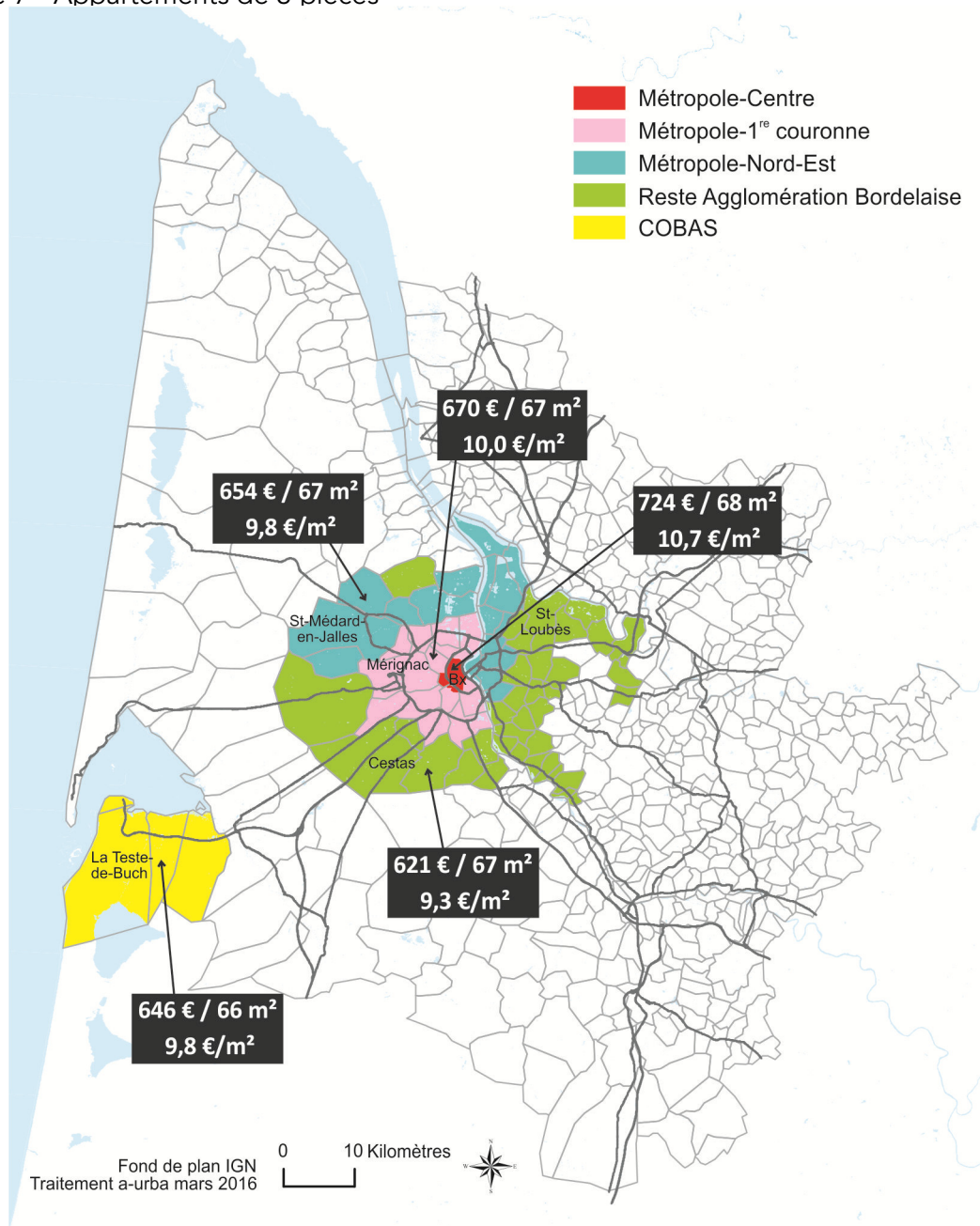


Figure 8 - Appartements de 4 pièces et +

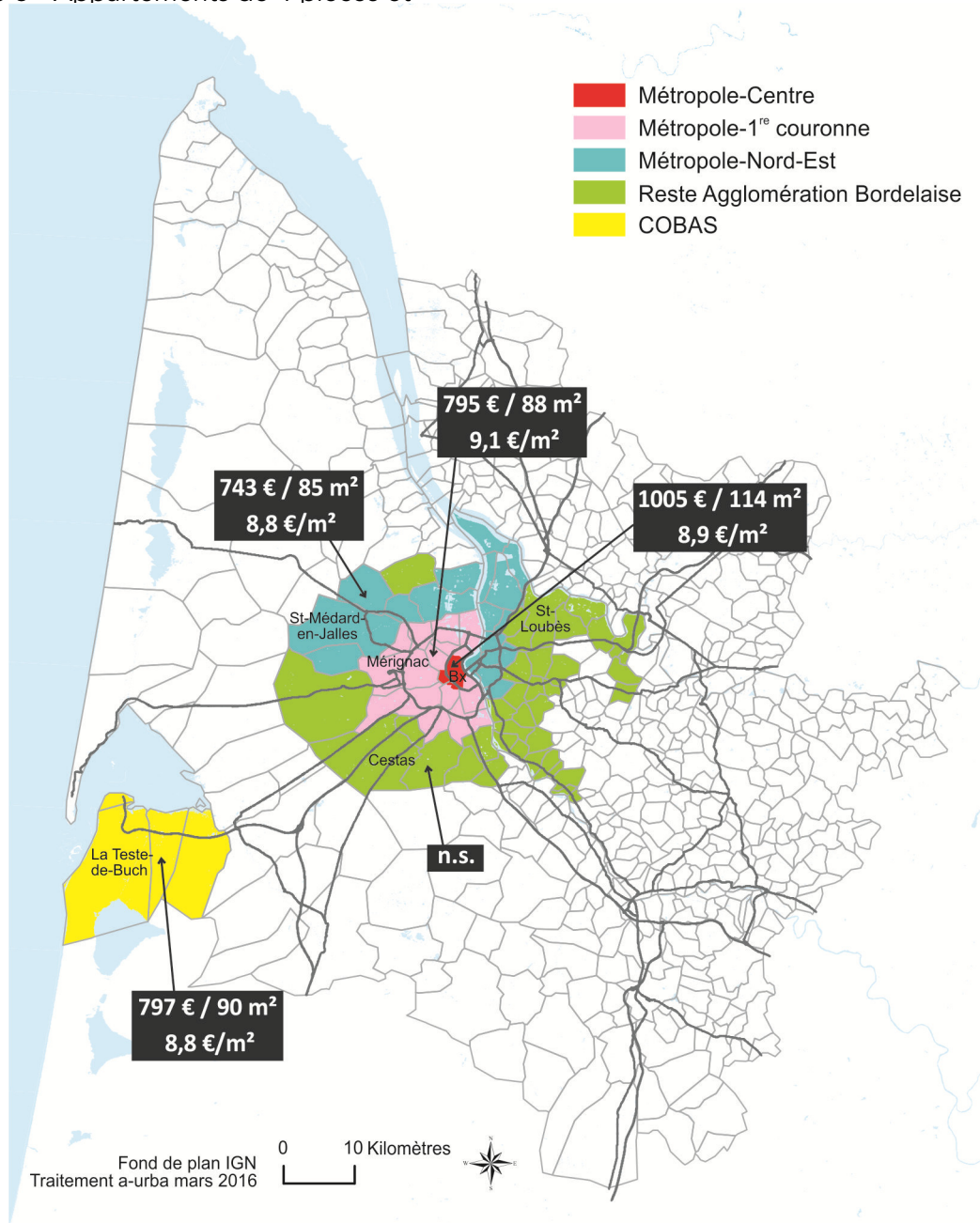


Figure 9 - Maisons de 3 pièces

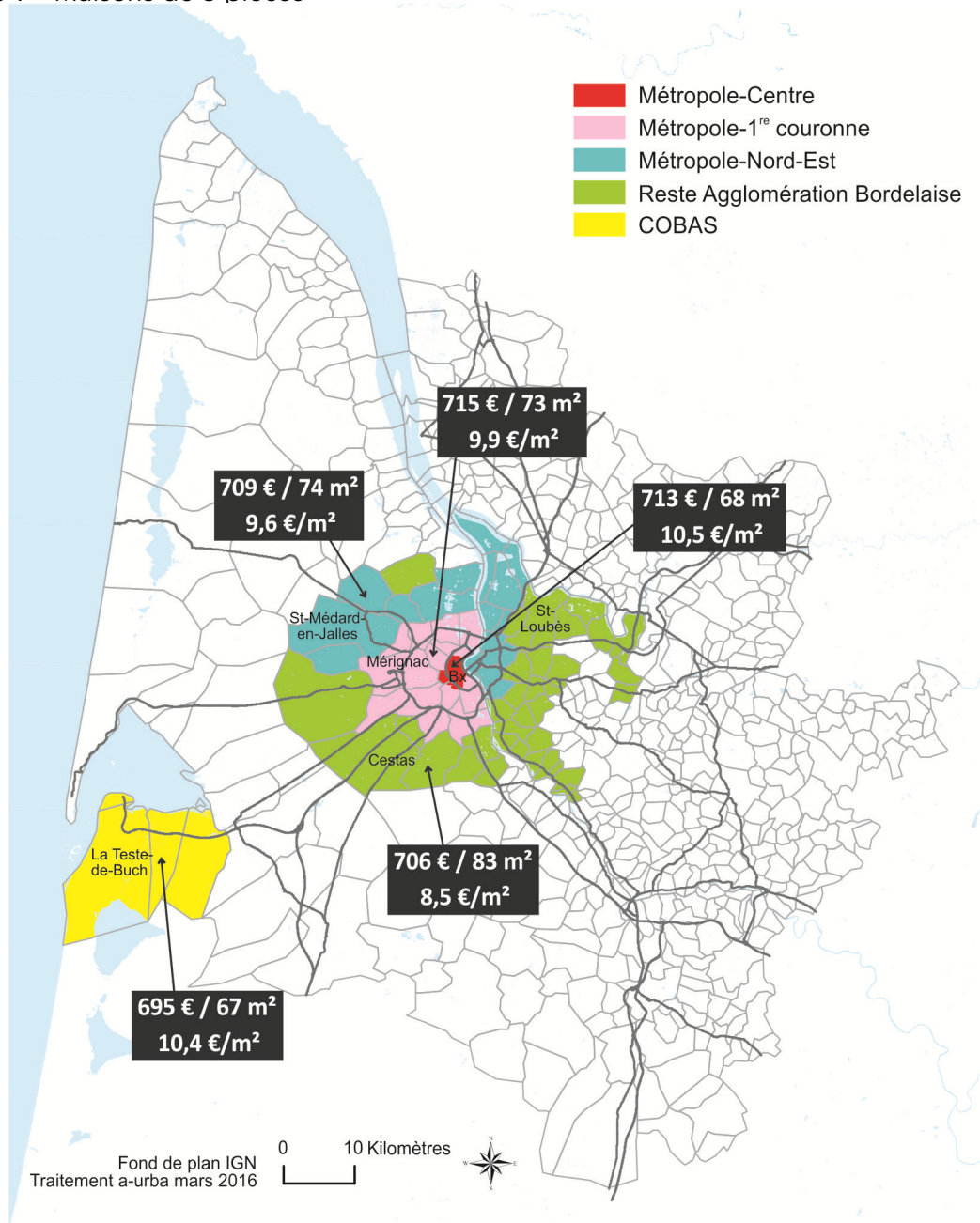
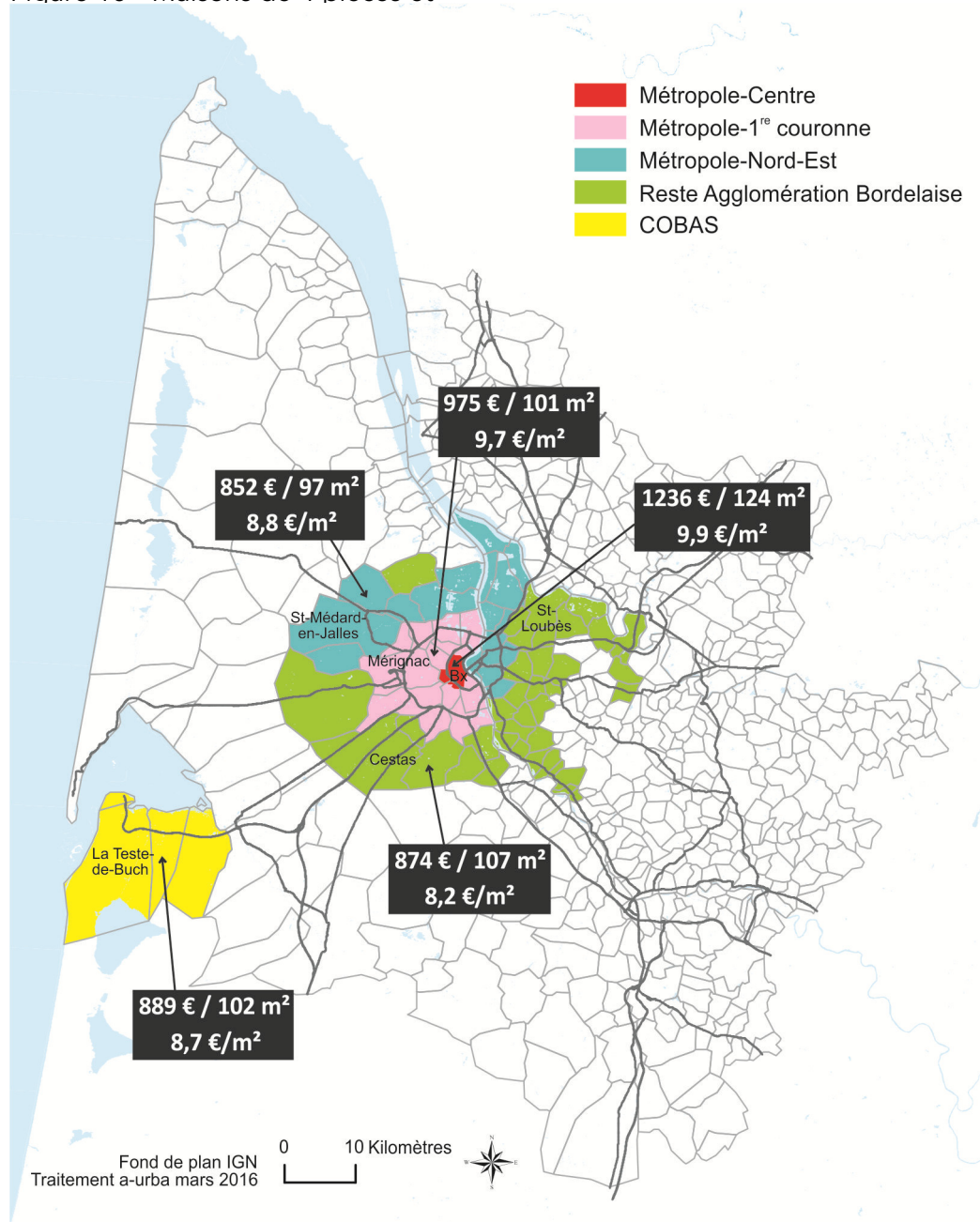


Figure 10 - Maisons de 4 pièces et +



Figures 11 à 14 : Dispersion des loyers en €/m² des appartements du parc locatif privé, par zone et nombre de pièces

Figure 11 : Studios et appartements 1 pièce

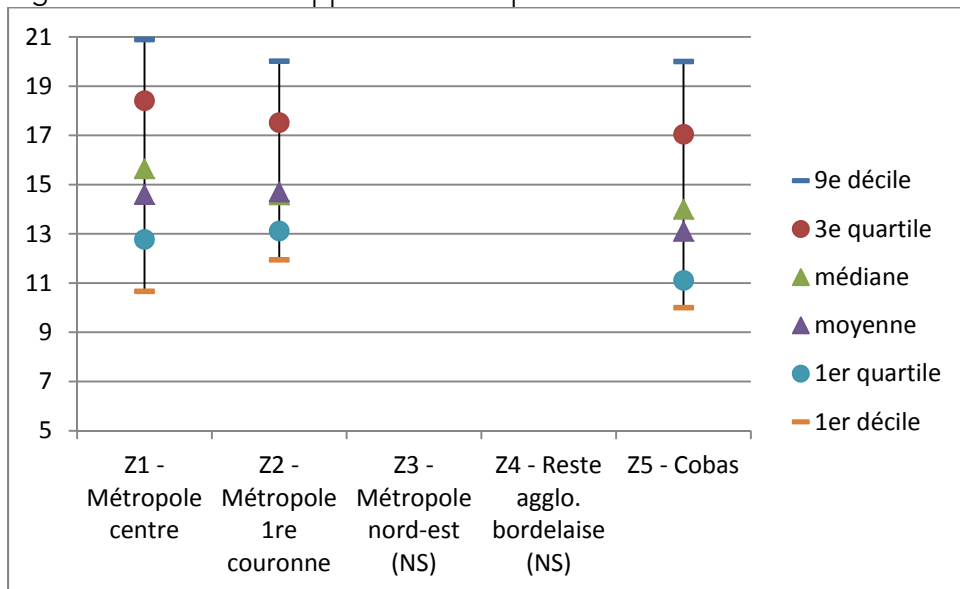


Figure 12 : Appartements 2 pièces

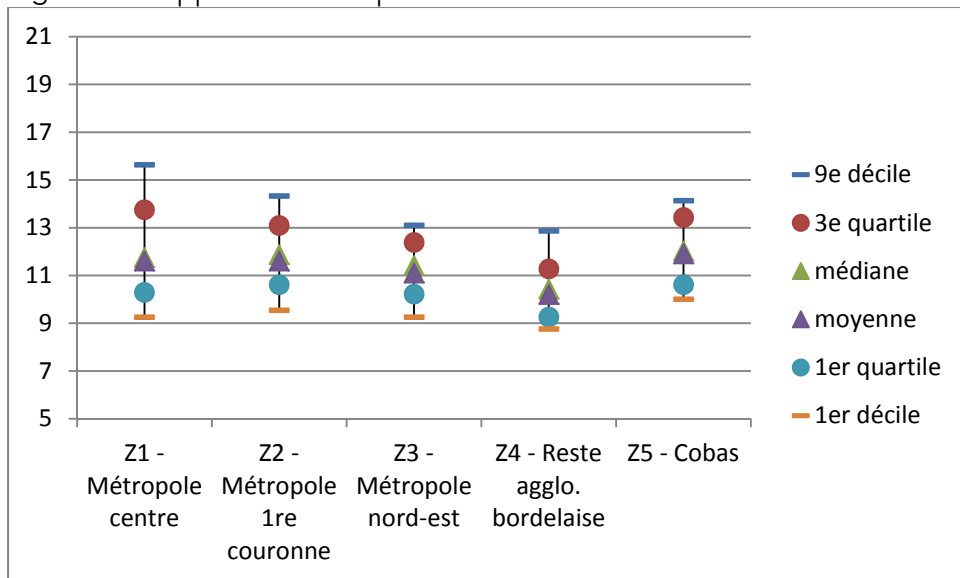


Figure 13 : Appartements 3 pièces

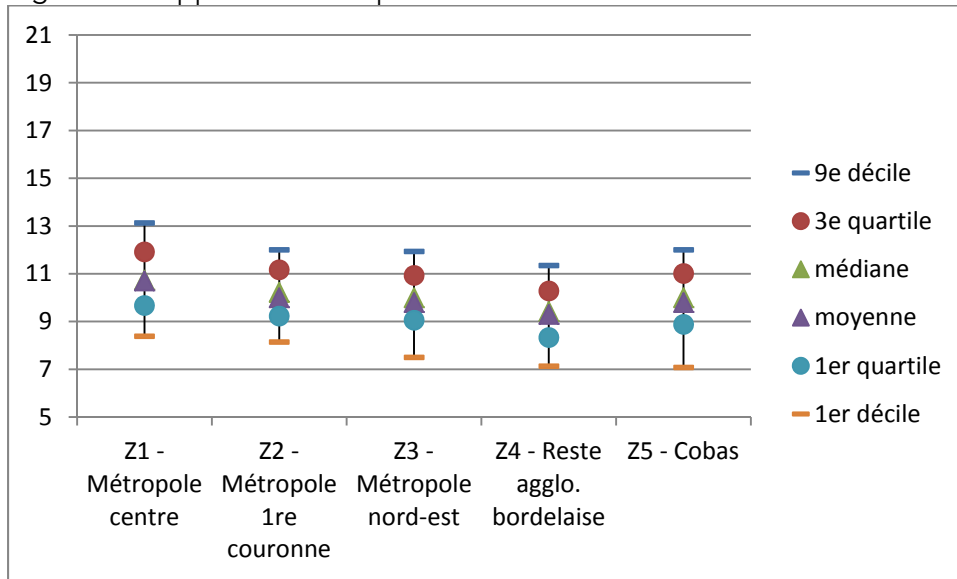
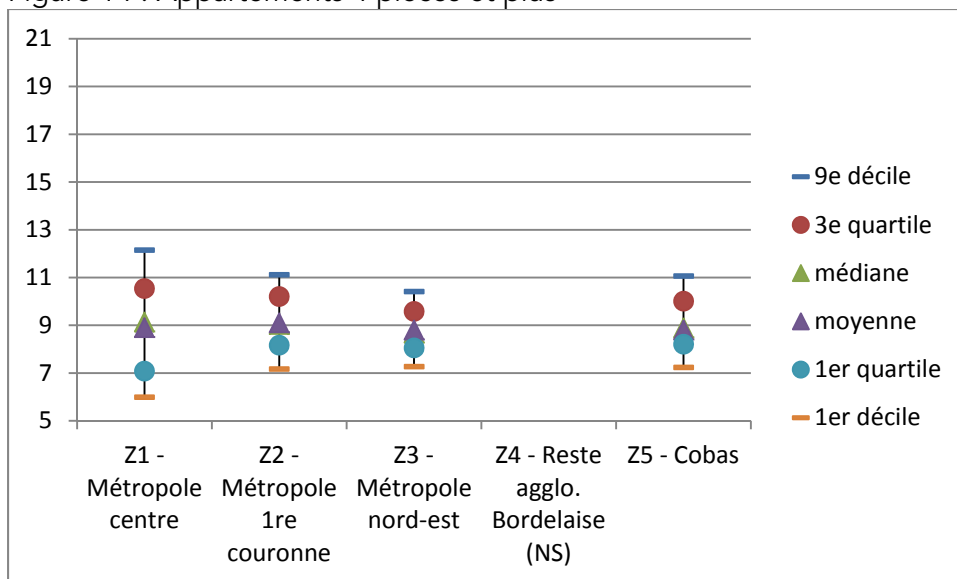


Figure 14 : Appartements 4 pièces et plus



6| Comparaisons avec d'autres agglomérations

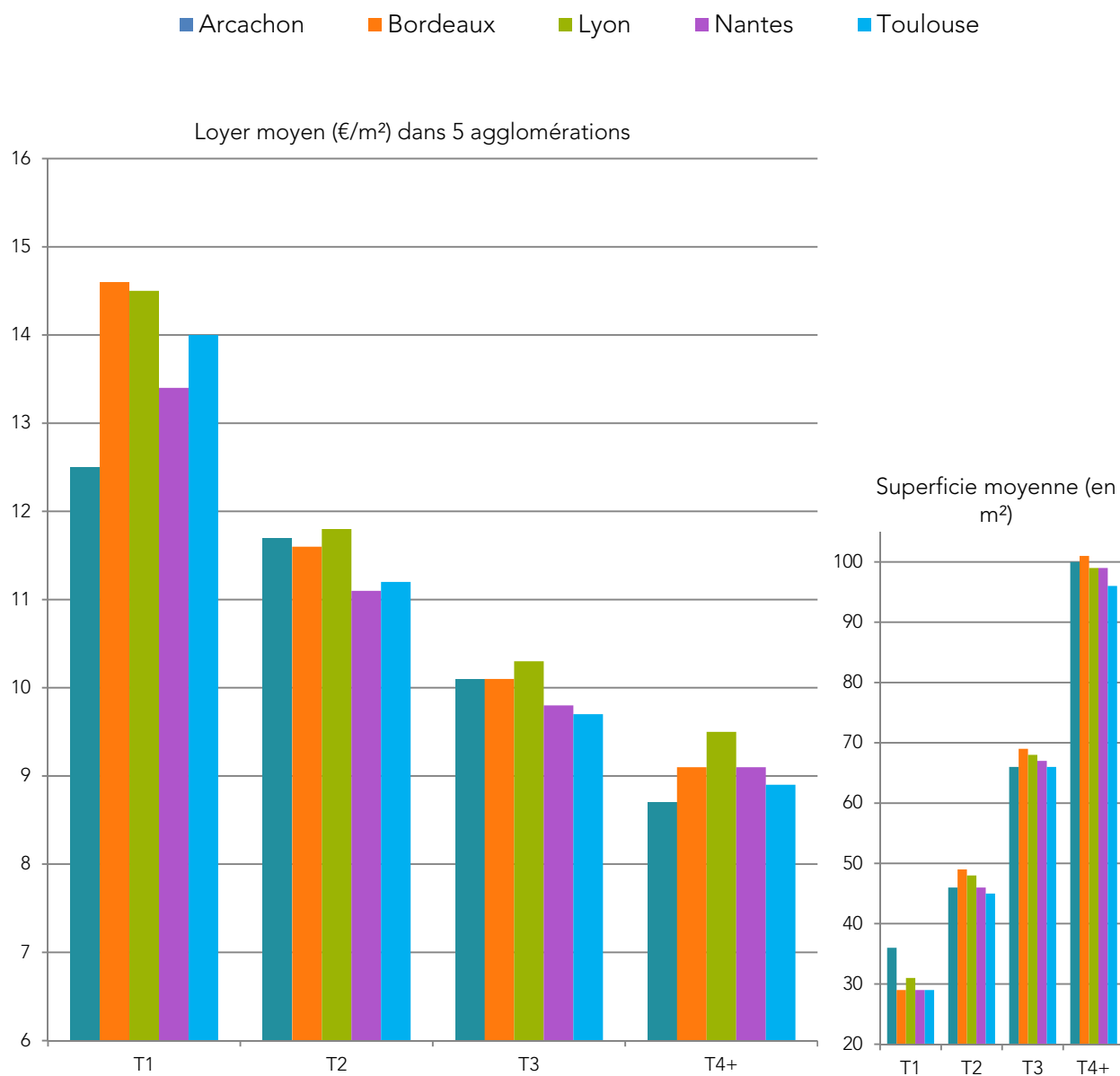
L'adoption à l'échelon national de méthodologies identiques pour l'observation des loyers autorise les comparaisons entre les niveaux de loyers constatés dans différentes agglomérations françaises. Outre les agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon, le graphique ci-dessous représente, par typologie de logements, la moyenne des loyers et la superficie moyenne dans les agglomérations de Lyon, Nantes et Toulouse, lesquelles font partie, avec Bordeaux, des métropoles parmi les plus attractives de France.⁴

Les loyers de l'agglomération arcachonnaise se positionnent à des niveaux proches de ces grandes métropoles (à l'exception des studios et une pièce, pour les raisons indiquées *supra*).

La métropole bordelaise affiche des niveaux de loyer légèrement plus élevés que ceux de Toulouse et de Nantes (d'environ 3 à 4,5 % sur les T2 et T3), mais légèrement moins élevés que ceux de Lyon (d'environ 2 % sur ces mêmes segments du parc).

⁴ Nous remercions les agences d'urbanisme de ces agglomérations d'avoir bien voulu partager leurs résultats avec l'a-urba.

Figure 15 : comparaison des loyers 2015 avec 3 autres agglomérations



Source : a'urba (OLL expérimental de la Gironde), et les observatoires des loyers de Lyon (UrbaLyon), Nantes (AURAN) et Toulouse (aqa/T).

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

7 | Synthèse conclusive

L'enquête réalisée en 2015 porte sur les niveaux de loyer au sein du parc locatif privé des agglomérations de Bordeaux et de La Teste-de-Buch – Arcachon.

Elle s'appuie sur les informations recueillies sur 8 904 logements loués vides dans la première et 1 002 dans la seconde. La méthodologie de collecte, de contrôle et de traitements des données a suivi les prescriptions fixées par le comité scientifique national à l'attention du réseau des observatoires locaux des loyers.

Au second semestre 2015, le loyer moyen hors charges dans l'agglomération bordelaise s'établit à 10,5 €/m² (soit un montant de 640 € pour une superficie moyenne de 61 m²). Le loyer médian s'établit à 11,1 €/m² (50 % des logements ont un loyer inférieur, 50 % un loyer supérieur).

Le loyer moyen hors charges dans l'agglomération arcachonnaise s'établit à 9,7€/m² (soit un montant de 697 € pour une superficie moyenne de 72 m²). Le loyer médian s'établit à 10,4 €/m².

Les différences apparentes de niveau de loyer entre les deux agglomérations découlent pour l'essentiel de la différence entre les structures du parc, en raison (a) de l'importance du poids relatif des T1 dans le parc locatif privé de la métropole bordelaise (en lien avec son statut de métropole universitaire) et (b) de la superficie plus faible de ceux-ci par rapport à ceux loués dans l'agglomération arcachonnaise, ce qui implique *ipso facto* un loyer en €/m² supérieur pour les T1 de l'agglomération bordelaise. Sur les autres segments du parc, les niveaux de loyers sont extrêmement similaires entre les deux agglomérations.

Au sein de l'agglomération bordelaise, les zones 1 (métropole centre) et 2 (métropole – 1^{re} couronne) affichent des niveaux moyens de loyer quasiment identiques sur le marché des petits appartements (1 et 2 pièces). Ceci peut refléter l'extension spatiale de l'offre universitaire bordelaise et donc de la localisation préférentielle des étudiants, mais aussi l'influence d'une offre efficace de transports en commun sur les secteurs intra-rocade pour les jeunes ménages sans enfant. Sur le marché des logements familiaux, l'enquête met en évidence un gradient de prix selon la proximité du centre de l'agglomération, les loyers les plus élevés étant constatés en zone 1, tandis que la zone 4 offre des loyers au m² plus abordables.

Lorsqu'on les compare à ceux d'autres grandes agglomérations dynamiques de France métropolitaine, les loyers bordelais apparaissent légèrement inférieurs à ceux observés à Lyon (de l'ordre de 2 % sur les segments des logements de taille intermédiaire T2 et T3) et légèrement supérieurs à ceux observés à Nantes et à Toulouse (d'environ 3 à 4,5 % sur ces mêmes typologies).

Néanmoins, les niveaux de loyer peuvent être influencés par de nombreux facteurs et connaissent donc une forte dispersion statistique, impliquant des marges d'erreur potentiellement significatives. Ces résultats devront par conséquent être confirmés et/ou affinés à partir des résultats des prochaines enquêtes annuelles.



agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
www.aurba.org
© aurba | mai 2016