



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

Résultats 2016 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 2016, 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
François Lissarrague
Guillaume Rabany

Avec la collaboration de
Leslie Acensio
Catherine Cassou-Mounat
Laurent Dadies
Marie Fuseau
Châu Pham Ngoc

Sommaire

1 Contexte et démarche	p. 5
2 Méthodologie	p. 7
3 Périmètre et zonage	p. 9
4 Eléments de cadrage	p. 13
4.1 Le poids relatif du parc locatif privé dans les agglomérations observées	p. 13
4.2 Structure du parc locatif privé	p. 15
5 Résultats	p. 19
5.1 Les niveaux de loyers des agglomérations de Bordeaux et d’Arcachon	p. 19
5.2 Les niveaux de loyers du parc locatif privé par zone	p. 29
6 Comparaisons avec d’autres agglomérations	p. 47
7 Synthèse conclusive	p. 51
8 Table des sigles et abréviations	p. 53

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 2016, 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'État (DDTM 33, DREAL Nouvelle-Aquitaine), 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 (Adil 33, FPI-Aquitaine, UNPI33...).

En 2016, 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 2016 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Pour ceux dont la gestion est déléguée à un professionnel, elle s'est faite par l'obtention de fichiers informatiques extraits dans les logiciels de gestion d'administrateurs de biens. Le recueil des données cherche à être représentatif de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type de logement, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

L'a-urba garantit la confidentialité des données, contrôle leur cohérence et leur complétude. Elle les consolide et les met en forme et, lorsque nécessaire, les enrichit en les croisant avec d'autres bases de données. Les données source sont alors transmises à l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) qui, en 2016, assurait le traitement des données de l'observatoire 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 10 210 logements locatifs privés loués vides, soit 8 977 dans l'agglomération bordelaise (dont 1 093 en gestion directe et 7 884 en gestion déléguée à un professionnel) et 1 233 dans l'agglomération arcachonnaise (dont 287 en gestion directe et 946 en gestion déléguée).

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

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

3| Périmètre et zonage

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

L'année 2016 a été mise à profit pour refondre le zonage d'étude de l'agglomération bordelaise², qui a été redessiné afin de refléter l'influence de la localisation sur le niveau des loyers.

Plus précisément, la refonte du zonage de l'agglomération bordelaise s'est appuyée :

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

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

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

Cette méthodologie conduit à ce que les zones d'étude ne sont pas formées d'un seul bloc mais sont disjointes et éclatées. Plutôt que de reproduire des découpages administratifs ou des territoires de

² Malgré une probable hétérogénéité des niveaux de loyer selon la proximité des secteurs les plus touristiques, l'unité urbaine de La-Teste-de-Buch – Arcachon continue à être traitée comme une seule zone ; le volume du parc locatif privé et de la collecte de données sur ce territoire ne permet en effet pas de la subdiviser.

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

projet, ce zonage traduit la façon dont la localisation est valorisée, en moyenne, lors des négociations entre les propriétaires et les locataires, donc reflète la réalité du marché locatif privé.

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

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

Figure 1 – Périmètre et zonage d'étude 2016

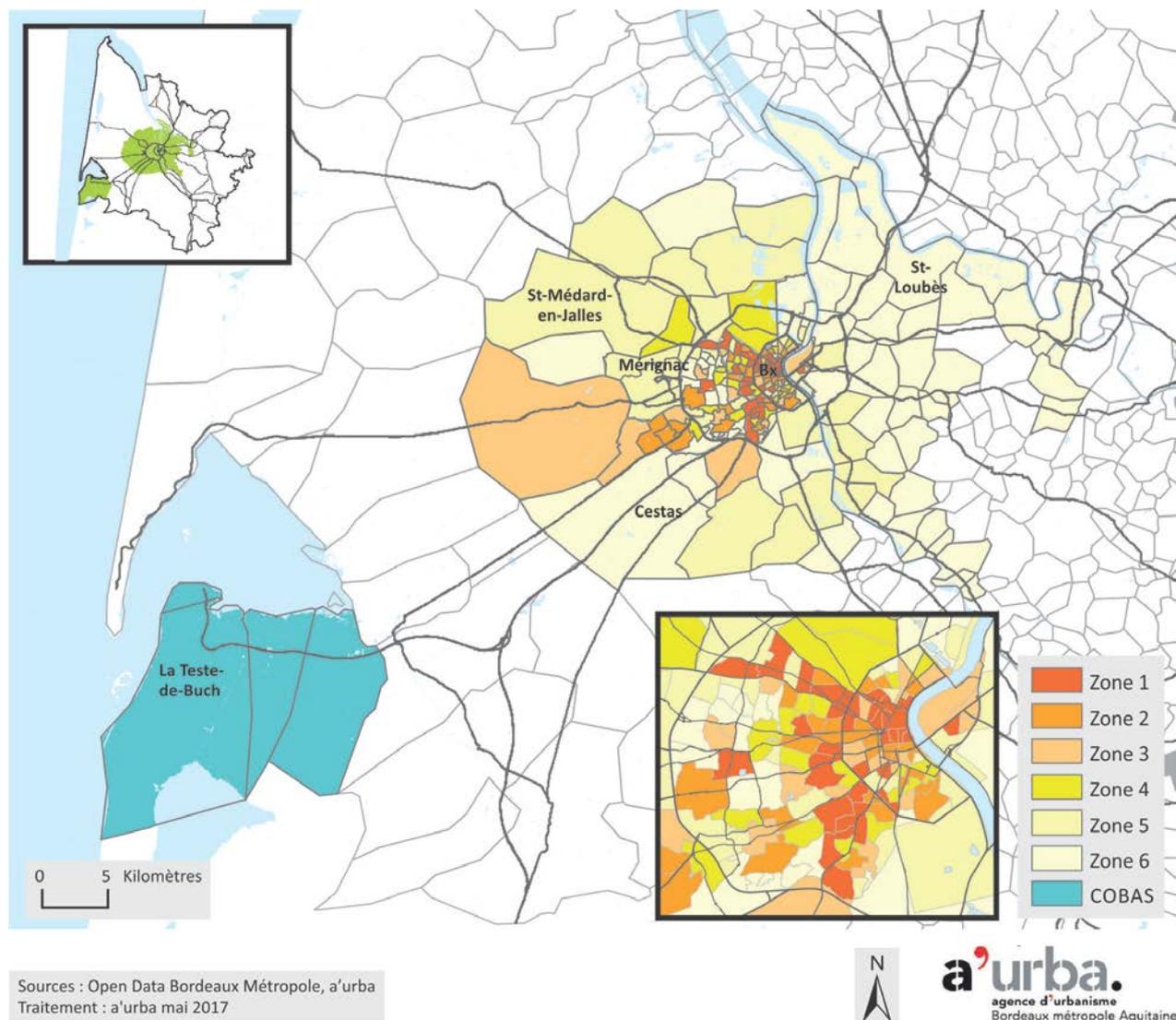


Tableau 1 – Zonage d'étude 2016

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

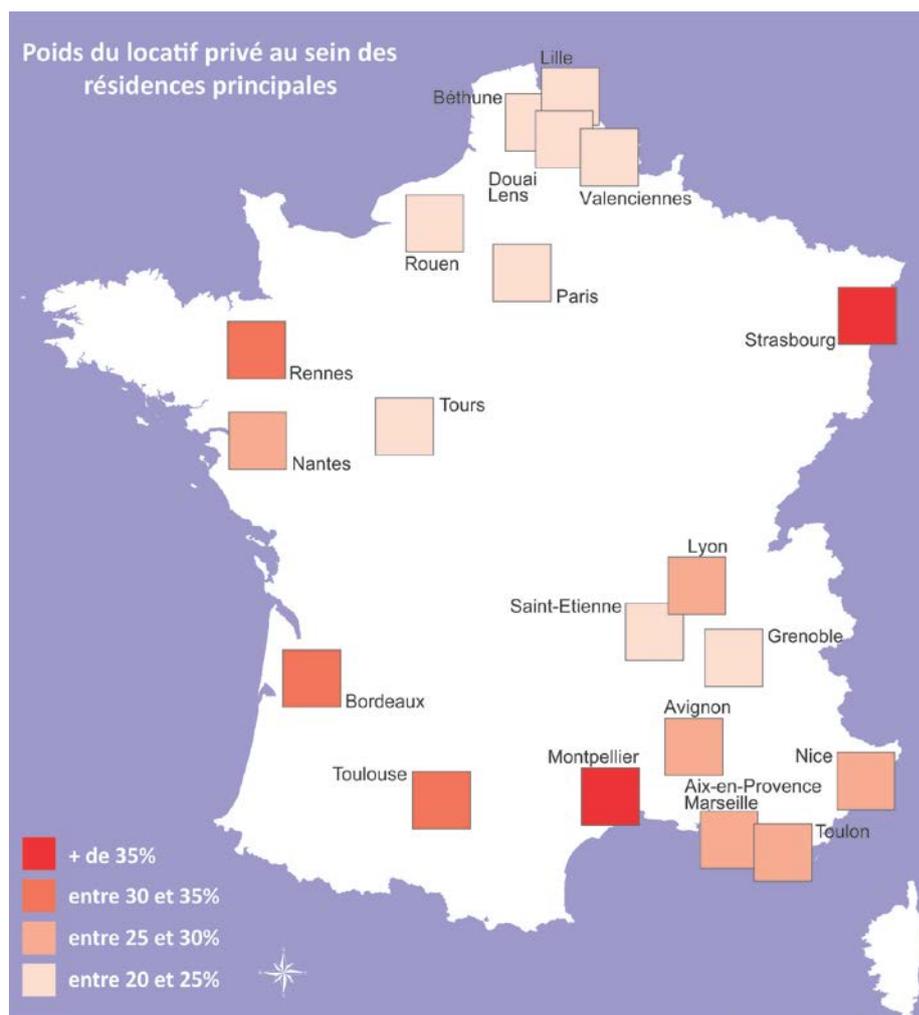
Zone 5	IRIS de Bordeaux	Bacalan 2, Bacalan 4, Capucins-Victoire 1, Chartrons-Grand Parc 13, Chartrons-Grand-Parc 10, Chartrons-Grand-Parc 6, Gare Saint-Jean 1, Gare Saint-Jean 3, La Bastide 5, Lestonat-Monséjour 2, Nansouty 2, Nansouty 4
	IRIS de Mérignac	Beaudésert, Beutre, Capeyron 3, Labatut 2, Les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

4 | Éléments de cadrage

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

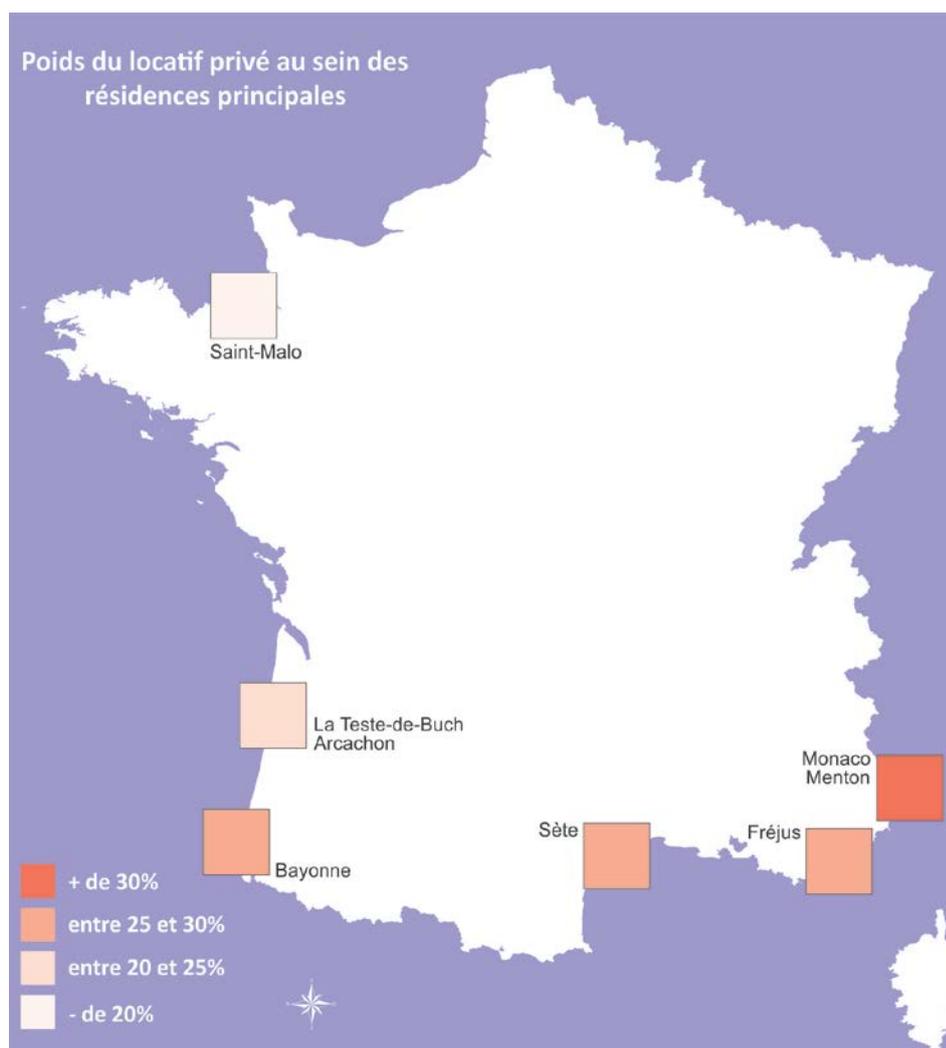
En 2013, le parc locatif privé de l'agglomération bordelaise comptait 140 249 logements (dont 127 042 loués vides). Il pèse pour un peu plus du tiers (34,0 %) du total des résidences principales de l'agglomération (et même environ la moitié dans les secteurs les plus centraux, les zones 1 et 2 de l'agglomération bordelaise) et représente 68 % 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 7 513 logements (dont 7 082 loués vides). Il représente 24,9 % du total des résidences principales de l'agglomération et pèse environ 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 métropolitaine⁴



Source : INSEE, RP 2012, traitement a'urba

⁴ 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

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

L'agglomération bordelaise se distingue de l'agglomération de La Teste-de-Buch – Arcachon par un parc locatif comprenant des logements de plus petite taille (54 % des logements loués n'ont qu'une ou deux pièces principales, contre 31 % dans la Cobas), très majoritairement composé d'appartements (qui représentent 80 % du parc, contre 47 % dans la Cobas), et dont l'époque de construction est relativement ancienne (seuls 34 % des logements du parc locatif privé bordelais ont été construits après 1991, contre 51 % dans la Cobas).

Ces caractéristiques du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise sont particulièrement prégnantes au sein des trois premières zones d'étude (qui correspondent majoritairement aux secteurs les plus urbains du cœur de l'agglomération), tandis que les zones 4 et surtout 5 et 6 comportent davantage de logements dont la taille est adaptée aux familles, de maisons, et de logements dont la construction est en moyenne plus récente.

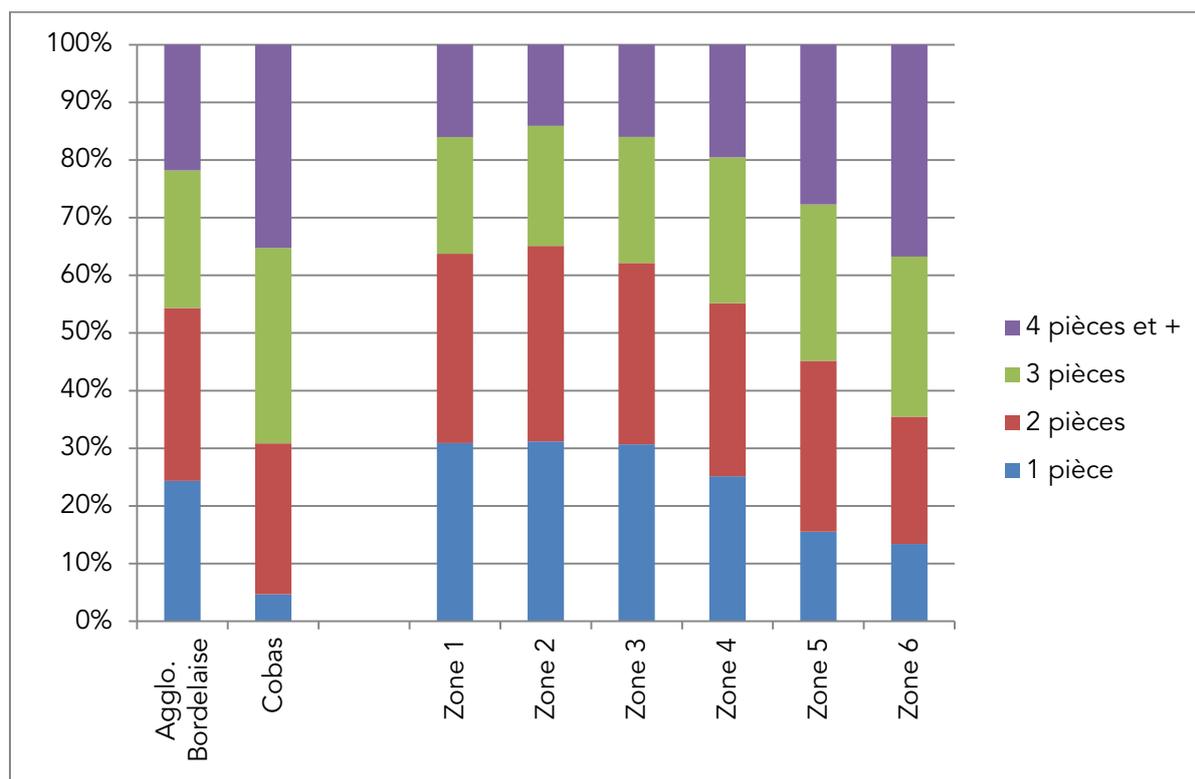
Tableau 2 : Le parc locatif privé dans les agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon

Zone d'étude	(1) Nombre de résidences principales	Les résidences principales du parc locatif privé (PLP) dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise				
		(2) Nombre de logements du PLP	(3) Poids du PLP dans la zone (=2/1)	(4) Poids du PLP de la zone dans le PLP de l'agglomération	(5) Nombre de maisons du PLP	(6) Poids des maisons dans le PLP de la zone (=5/2)
Z1	47 105	25 559	54 %	18 %	2 661	10 %
Z2	47 716	23 404	49 %	17 %	2 403	10 %
Z3	49 114	21 337	43 %	15 %	2 617	12 %
Z4	52 511	20 926	40 %	15 %	3 368	16 %
Z5	102 223	25 501	25 %	18 %	7 977	31 %
Z6	113 695	23 522	21 %	17 %	9 312	40 %
Total agglomération bordelaise	412 365	140 249	34 %	100 %	28 338	20 %
Z5 - Cobas	30 149	7 513	25 %	100 %	3 935	52 %
Total agglomération arcachonnaise	30 149	7 513	25 %	100 %	3 935	52 %

Source : INSEE, RP 2013, traitement a'urba

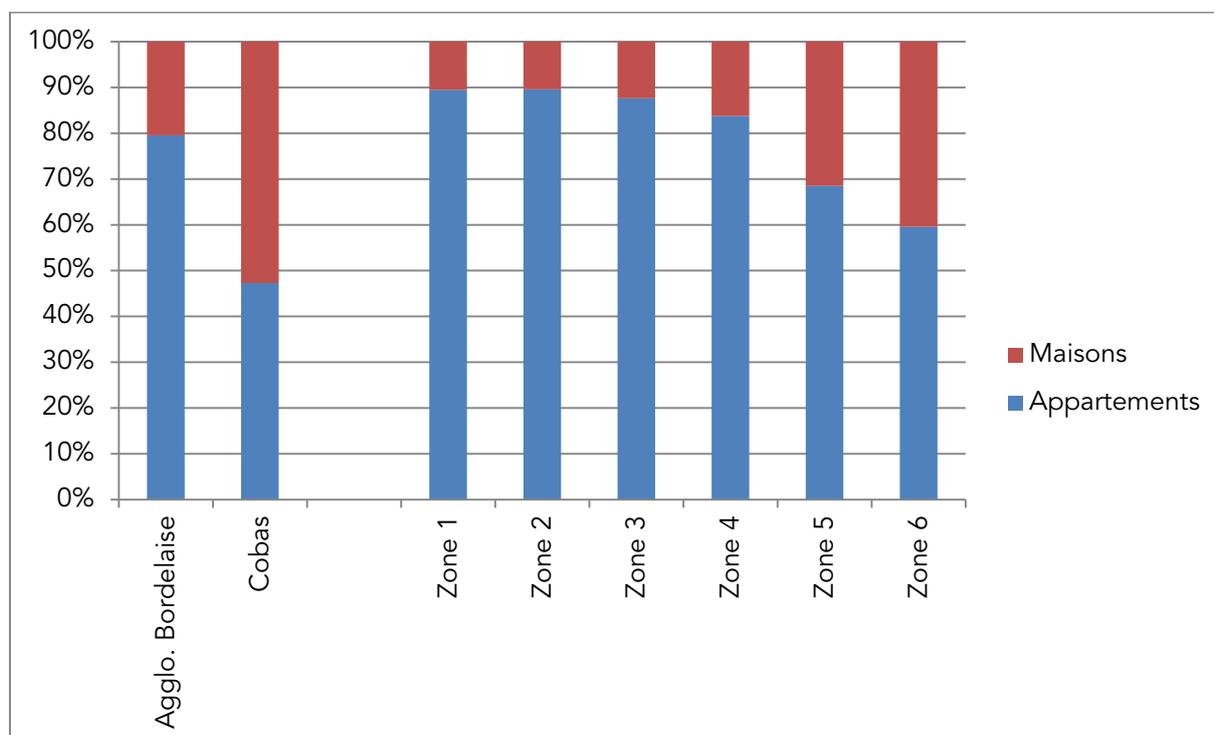
Nota bene : PLP = parc locatif privé

Figure 4 – Répartition du parc locatif privé selon la taille des logements



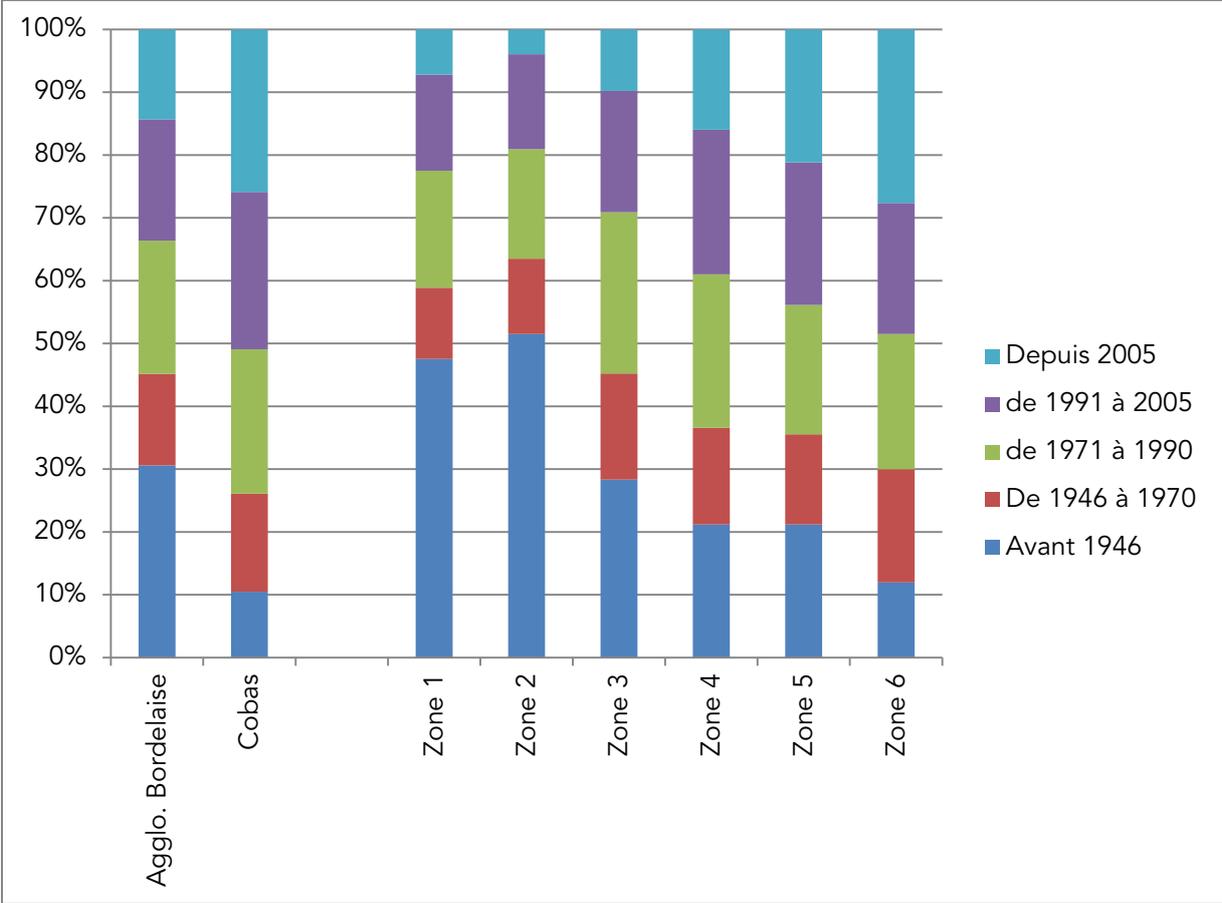
Source : INSEE, RP 2013, traitement a'urba

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



Source : INSEE, RP 2013

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



Source : INSEE, RP 2013

5 | Résultats

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

L'essentiel de la collecte de données ayant été réalisé entre septembre et novembre 2016, les chiffres reflètent les valeurs au 2nd semestre 2016.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

- Les moyennes : les niveaux de loyer moyen (en €) et de superficie moyenne (en m²) sont déterminés à partir de la base pondérée. Le loyer par m² moyen (en €/m²) est calculé comme le rapport entre ces deux moyennes⁵. Compte tenu de la forte influence de la superficie sur les niveaux de loyers, ce mode de calcul permet de lire un loyer au m² qui tient compte de la structure du parc de logements dans chaque strate.

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

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

5.1 | Les niveaux de loyer 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 642 € pour une superficie moyenne de 61 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 11,0 €/m², l'autre moitié inférieur à 11,0 €/m².

Dans l'agglomération arcachonnaise, le niveau moyen des loyers s'établit à 10,0 €/m² (soit un montant moyen de 707 € pour une superficie moyenne de 70 m²). La moitié des logements ont un loyer supérieur à 10,5 €/m², l'autre moitié inférieur à 10,5 €/m².

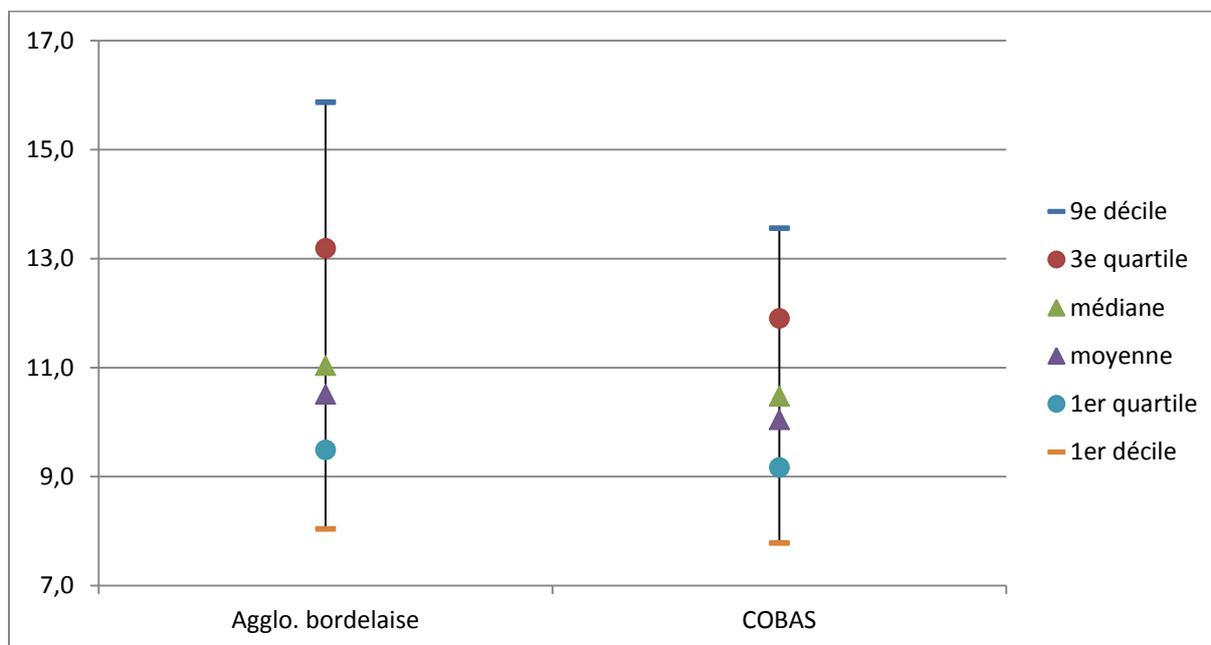
5.1.1 | Tableaux de résultats

Ces résultats globaux exprimés en moyenne et en médiane n'ont toutefois qu'une faible signification

⁵ Les valeurs publiées sont arrondies (les loyers et les superficies respectivement à l'euro et au m² le plus proche, le loyer moyen par m² à la première décimale). Cette règle des arrondis peut conduire à ce que, dans les tableaux qui suivent, le loyer par m² moyen (arrondi) n'est pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi) et la superficie (arrondie).

lorsqu'ils sont pris isolément. La figure 7 ci-après montre que les niveaux de loyers peuvent en effet connaître une forte dispersion autour de leurs valeurs centrales. C'est tout particulièrement le cas dans l'agglomération bordelaise, où le rapport interdécile - qui s'élève à 1,97 - est spécialement élevé. Cela signifie que même en écartant les 10 % de logements ayant les loyers au m² les plus élevés et les 10 % de logements ayant les loyers au m² les plus faibles, les niveaux de loyers au mètre carré de l'agglomération bordelaise peuvent encore varier du simple au double.

Figure 7 : Dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise



Source : a'urba

Les tableaux qui suivent, en opérant des segmentations au sein du parc de logements, permettent à la fois de diminuer la dispersion et d'apporter des explications sur la façon dont les niveaux de loyers varient. Plus précisément, les 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 en partie de 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 (rapporté au m²) est élevé.

Ainsi, un studio ou appartement d'une pièce situé dans l'agglomération bordelaise est-il loué en moyenne 14,8 €/m², contre 9,3 €/m² pour un 4 pièces ou plus, soit un loyer au m² plus onéreux de 59 % 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 5 % que la seconde (10,5 contre 10,0 €/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 :

- de la proportion sensiblement plus importante des T1 au sein du parc bordelais (24 %

contre 5 % dans la Cobas⁶), notamment en raison de son statut de ville universitaire ;
 - du différentiel de loyer 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 bordelaise⁷ ;

- Le fait que le logement soit **individuel ou collectif** joue également un rôle (cf. tableaux 3 et 4) : 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 11,3 €/m² sur l'agglomération bordelaise (pour un logement de 56 m²) (loyer médian : 11,9 €/m²) et à 10,6 €/m² en moyenne sur l'agglomération arcachonnaise (pour un logement de 69 m²) (loyer médian : 11,0 €/m²).

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 7). La méthodologie de cette enquête est en effet peu appropriée pour mesurer les évolutions dans le temps, spécialement lorsqu'on ne dispose pas encore de nombreuses enquêtes portant sur les années antérieures.

Tableau 3 : 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	9,6	11,0	10,0	9,7	10,7
loyer moyen (€)	642	875	578	707	812	591
superficie moyenne (m ²)	61	92	53	70	84	55
1 ^{er} quartile (€/m ²)	9,5	8,5	9,9	9,2	8,8	10,0
médiane (€/m ²)	11,0	10,0	11,5	10,5	10,0	11,2
3 ^e quartile (€/m ²)	13,2	11,2	13,8	11,9	11,3	12,5
nb d'observations	8977	1391	7586	1233	438	795

Source : a'urba

Guide de lecture : la valeur médiane des loyers hors charges s'élève à 11,0 €/m² pour l'agglomération bordelaise, et à 10,5 €/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).

⁶ Cf. figure 4 ci-dessus.

⁷ 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.

Tableau 4 : 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)	14,8	11,5	10,0	9,3	13,6	11,8	10,3	9,2
loyer moyen (€)	418	533	688	930	412	518	681	902
superficie moyenne (m ²)	28	46	69	101	30	44	66	98
1 ^{er} quartile €/m ²	13,1	10,5	9,1	8,1	11,5	10,6	9,3	8,5
médiane €/m ²	15,1	11,8	10,3	9,4	13,5	11,8	10,5	9,4
3 ^e quartile €/m ²	17,7	13,2	11,3	10,5	15,8	13,4	11,6	10,5
nb d'observations	1204	3376	2806	1591	74	406	410	343

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)	14,8	11,5	10,1	9,0	13,6	11,9	10,3	8,8
loyer moyen (€)	418	530	679	853	412	515	666	790
superficie moyenne (m ²)	28	46	67	95	30	43	65	90
1 ^{er} quartile €/m ²	13,1	10,5	9,2	8,0	11,5	10,7	9,7	8,1
médiane €/m ²	15,1	11,8	10,3	8,9	13,5	11,9	10,5	8,8
3 ^e quartile €/m ²	17,7	13,2	11,3	10,0	15,8	13,4	11,5	10,0
nb d'observations	1194	3295	2409	688	74	377	266	78

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)	-	12,0	9,5	9,4	-	-	10,3	9,3
loyer moyen (€)	-	581	718	983	-	-	695	923
superficie moyenne (m ²)	-	48	75	105	-	-	68	100
1 ^{er} quartile €/m ²	-	10,5	8,6	8,3	-	-	9,3	8,5
médiane €/m ²	-	12,1	10,1	9,7	-	-	10,5	9,5
3 ^e quartile €/m ²	-	13,8	11,5	10,7	-	-	11,7	10,7
nb d'observations	10	81	397	903	0	29	144	265

Tableau 5 : 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	10,1	10,7	10,8	10,6	9,7	10,3	9,7	10,0	10,3
loyer moyen (€)	628	643	591	698	687	660	696	717	728	718
superficie moyenne (m ²)	60	63	55	65	65	68	68	74	73	70
1 ^{er} quartile €/m ²	9,1	9,0	9,4	10,0	10,0	7,9	8,7	8,9	9,2	9,5
médiane €/m ²	11,2	10,5	11,3	11,1	10,9	10,7	10,7	10,2	10,2	10,5
3 ^e quartile €/m ²	13,5	12,9	14,2	13,1	12,2	12,0	12,3	12,0	11,4	11,5
nb d'observations	2129	721	1242	1459	3426	110	95	133	321	574

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	11,3	11,7	11,1	-	-	11,1	10,2	10,8
loyer moyen (€)	579	577	538	592	620	-	-	567	599	583
superficie moyenne (m ²)	54	56	48	51	56	-	-	51	59	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,5	9,0	9,9	10,5	10,3	-	-	10,3	9,3	10,0
médiane €/m ²	11,5	10,8	11,9	12,0	11,3	-	-	12,0	10,5	10,9
3 ^e quartile €/m ²	14,0	13,5	14,8	14,0	12,4	-	-	14,0	12,0	11,8
nb d'observations	1726	557	1047	1125	3131	42	41	63	169	480

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)	9,3	9,8	9,3	9,8	9,8	9,4	10,0	9,2	9,8	9,8
loyer moyen (€)	843	879	825	935	900	696	763	832	833	883
superficie moyenne (m ²)	91	90	89	96	92	74	77	91	85	90
1 ^{er} quartile €/m ²	7,8	8,9	8,1	8,9	8,9	7,5	8,1	8,3	9,2	9,0
médiane €/m ²	10,0	10,1	9,4	10,0	10,0	10,4	10,0	9,3	10,0	10,0
3 ^e quartile €/m ²	11,6	11,5	10,7	10,9	10,9	12,0	11,2	10,7	11,1	11,2
nb d'observations	403	164	195	334	295	68	54	70	152	94

Tableau 6 : Loyers moyens et dispersion des loyers dans les agglomérations bordelaise et arcachonnaise : détail par année d’emménagement du locataire

ENSEMBLE	Agglomération bordelaise					Agglomération arcachonnaise				
	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	11,3	10,7	10,4	9,2	8,8	10,6	10,0	9,9	9,6	8,7
loyer moyen (€)	631	664	643	654	592	732	687	744	729	605
superficie moyenne (m ²)	56	62	62	71	68	69	68	75	76	70
1 ^{er} quartile €/m ²	10,2	9,6	9,5	8,2	7,4	9,7	9,3	9,3	8,7	7,1
médiane €/m ²	11,9	11,1	11,0	9,8	9,2	11,0	10,6	10,4	10,0	8,8
3 ^e quartile €/m ²	14,1	13,0	13,0	11,6	10,8	12,4	11,9	11,4	11,1	10,2
nb d'observations	4625	2441	1094	441	376	509	397	166	91	70

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

ENSEMBLE	Agglomération bordelaise, 1 pièce					Agglomération bordelaise, 2 pièces				
	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	15,3	14,9	14,7	13,6	-	12,2	11,8	11,3	10,3	9,4
loyer moyen (€)	428	419	419	397	-	548	546	526	502	458
superficie moyenne (m ²)	28	28	28	29	-	45	46	46	49	49
1 ^{er} quartile €/m ²	13,5	13,3	13,3	12,0	-	11,1	10,8	10,3	9,4	8,0
médiane €/m ²	15,6	15,3	15,2	13,3	-	12,3	11,8	11,7	10,9	10,0
3 ^e quartile €/m ²	18,0	17,1	18,2	16,4	-	13,9	13,3	13,0	12,4	11,3
nb d'observations	681	297	130	51	45	1819	922	374	135	126

	Agglomération bordelaise, 3 pièces					Agglomération bordelaise, 4 pièces et +				
	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006	2016-2015	2014-2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	10,4	10,3	9,7	8,9	8,8	9,8	9,5	9,4	8,4	8,1
loyer moyen (€)	702	704	686	665	607	976	960	927	882	799
superficie moyenne (m ²)	67	69	71	74	69	99	102	99	105	98
1 ^{er} quartile €/m ²	9,7	9,3	9,0	7,7	7,4	8,7	8,4	8,4	7,2	7,0
médiane €/m ²	10,5	10,5	10,2	9,1	9,3	9,7	9,5	9,7	8,6	8,0
3 ^e quartile €/m ²	11,5	11,4	11,2	10,4	10,4	10,8	10,6	10,6	10,0	9,0
nb d'observations	1460	754	344	144	104	665	468	246	111	101

5.1.2 | Analyse graphique par tranches de superficie

Au vu de la forte influence de la surface habitable sur le niveau des loyers, il est intéressant de compléter les tableaux précédents par des graphiques où les niveaux des loyers sont associés à des tranches de superficie.

Pour réaliser les graphiques, les logements sont regroupés par tranches de superficie dans des groupes d'au moins 50 observations. Les surfaces moyennes et les loyers moyens au m² sont calculés en tenant compte du poids de chacun des logements dans la base pondérée.

La forte corrélation entre le niveau des loyers et la tranche de superficie autorise également à simplifier la représentation graphique en traçant des courbes de tendance⁸.

Afin de rester pertinentes, ces représentations graphiques nécessitent toutefois un volume important de données d'enquête. C'est pourquoi la distinction maisons/appartements n'a pas été réalisée pour l'agglomération arcachonnaise.

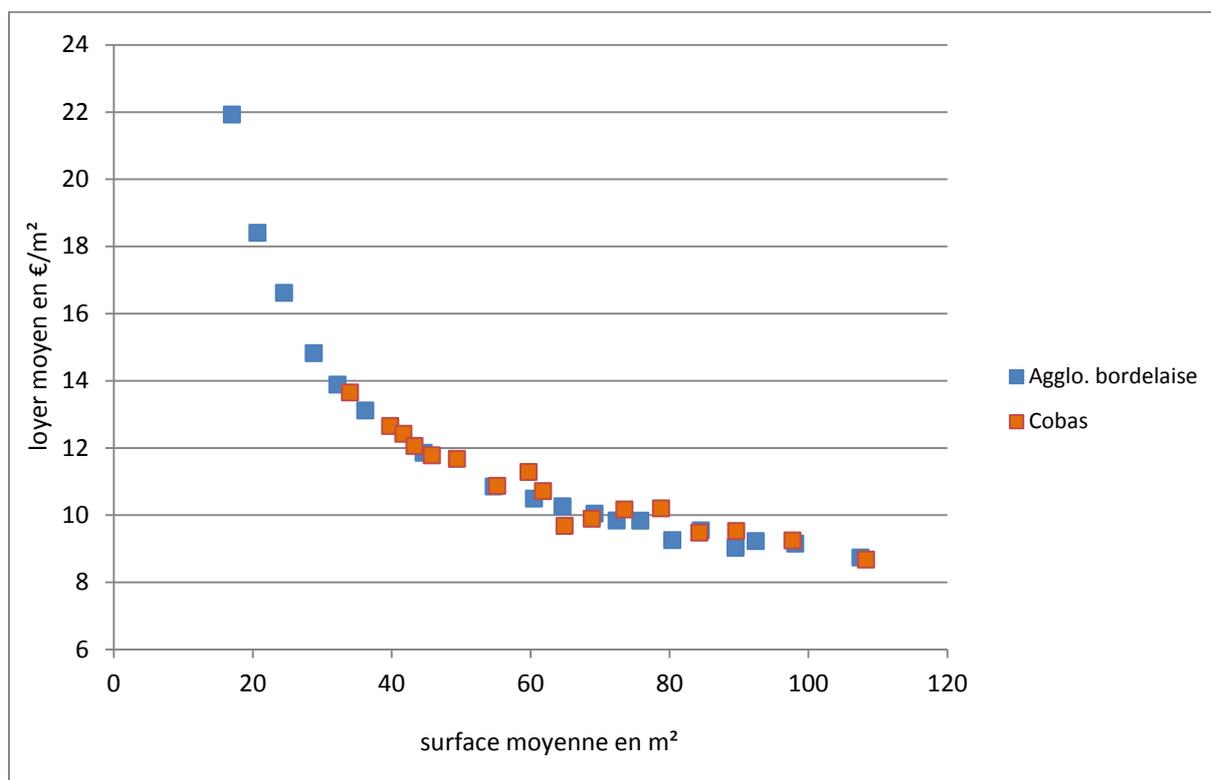
Sur le graphique 1 ci-après, chacun des points représente un ensemble d'au moins cinquante logements observés, regroupés par tranches de superficie. La quasi-superposition des loyers au mètre carré des logements des deux agglomérations de Bordeaux et de La Teste-de-Buch - Arcachon confirme que les niveaux de loyers des logements y sont en réalité presque identiques, une fois les effets de structure du parc et de superficie corrigés.

Le graphique 2 représente les niveaux de loyer des maisons et des appartements par tranche de superficie dans l'agglomération bordelaise. Il apparaît que pour les superficies comprises entre 40 et 80 m², la valeur locative des maisons est en moyenne supérieure de 10 % à celle des appartements. Ce différentiel diminue progressivement pour s'établir entre 4 et 5 % au-delà de 100 m², les plus grands appartements étant concentrés dans les quartiers les plus centraux de l'agglomération.

Le graphique 3 permet de tenir compte des effets de la superficie pour apprécier le niveau de loyer moyen des maisons et appartements de l'agglomération bordelaise selon leur époque de construction. Les logements les plus récents affichent une légère prime par rapport à la moyenne du parc : ceux construits après 2005 n'apparaissent toutefois pas davantage valorisés que ceux construits entre 1991 et 2005, ce qui peut sans doute s'expliquer, au moins pour les appartements, par le conventionnement des loyers lié aux dispositifs de défiscalisation. Pour leur part, les logements construits antérieurement à 1991 manifestent généralement une légère décote (à l'exception des maisons construites après guerre). D'une manière générale, l'influence de la période de construction apparaît relativement modeste, à l'exception toutefois des appartements construits dans les années 1950 et 1960, qui connaissent une dépréciation d'environ 4 % par rapport à cette tranche de superficie.

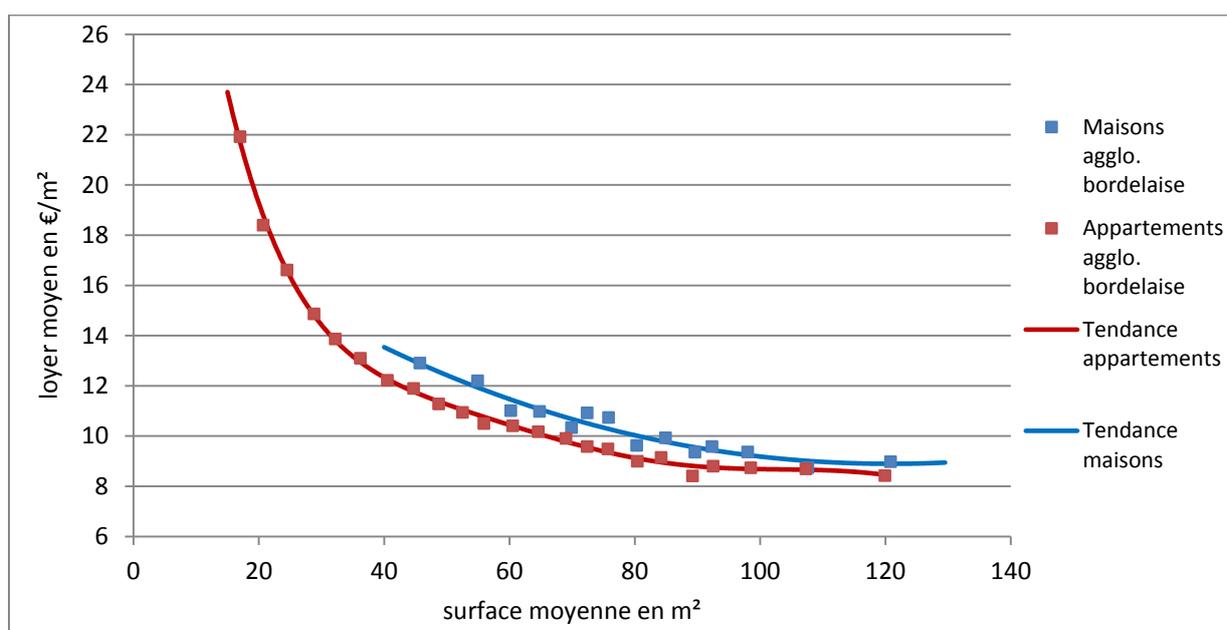
⁸ Ces courbes sont fondées sur des régressions polynomiales, qui décrivent le niveau des loyers (en €/m²) comme une fonction de la surface moyenne (en m²). Elles sont construites en minimisant les écarts entre les données observées et les données issues de l'analyse statistique (données « théoriques »).

Graphique 1 - Loyers moyens au m² par tranche de superficie dans les agglomérations de Bordeaux et de La Teste-de-Buch - Arcachon (maisons et appartements)



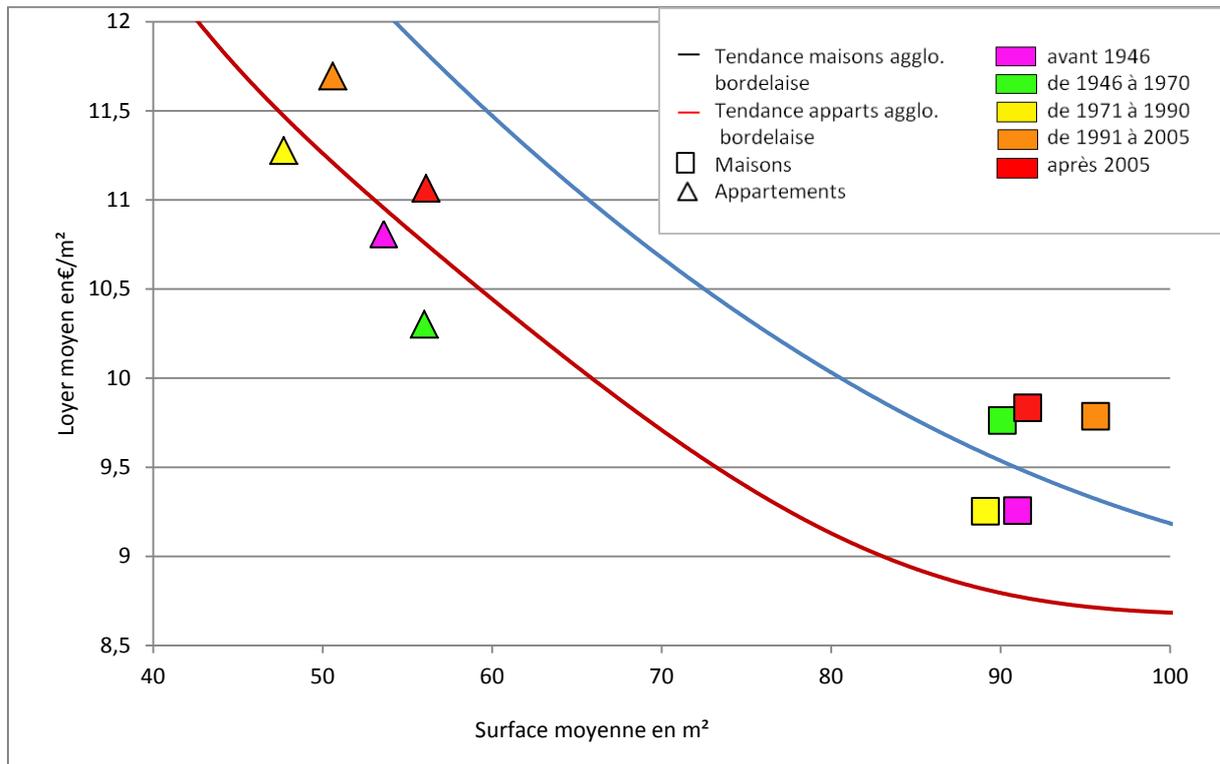
Source : a'urba

Graphique 2 - Loyers moyens au m² des appartements et maisons par tranche de superficie dans l'agglomération de Bordeaux



Source : a'urba

Graphique 3 - Positionnement des loyers moyens des maisons et appartements selon leur époque de construction par rapport aux loyers tendanciels de l'agglomération bordelaise



Source : a'urba

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 d'une localisation s'opère aussi en fonction de ses contraintes budgétaires et de l'existence d'une offre de logements en location sur chacun des secteurs géographiques. Finalement, certains quartiers ou certaines communes peuvent 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.

Le nouveau zonage réalisé en 2016 vise à refléter le premier effet, en isolant l'influence de la localisation par rapport aux effets de la structure du parc.

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

Ces trois facteurs semblent se combiner sur l'agglomération bordelaise. S'il y a bien un différentiel de loyer relativement important entre la zone 1 et la zone 6⁹, les effets de localisation sont en revanche quasiment imperceptibles entre les zones 1 et 2, tandis que les zones 3 et 4 offrent des niveaux de loyers au m² (dès lors qu'on tient compte de l'influence de la superficie des logements) quasiment identiques aux deux premières, probablement parce que si leur localisation est (très légèrement) moins prisée, celle-ci est compensée par un parc en partie plus récent.

Au total, les niveaux de loyer des 4 premières zones apparaissent très homogènes. Si bien qu'à l'exception de certains secteurs moins prisés de Bordeaux comme Bacalan ou le Grand Parc, et des quartiers de la proche périphérie où le parc locatif privé est concentré dans de grands ensembles (Le Burck, Capeyron, Saige...), la presque totalité du périmètre intra-rocade de la rive gauche de l'agglomération bordelaise affiche des niveaux de loyers très similaires.

Les tableaux et figures des pages suivantes permettent d'observer les résultats et la dispersion des loyers pour les six zones de l'agglomération bordelaise.

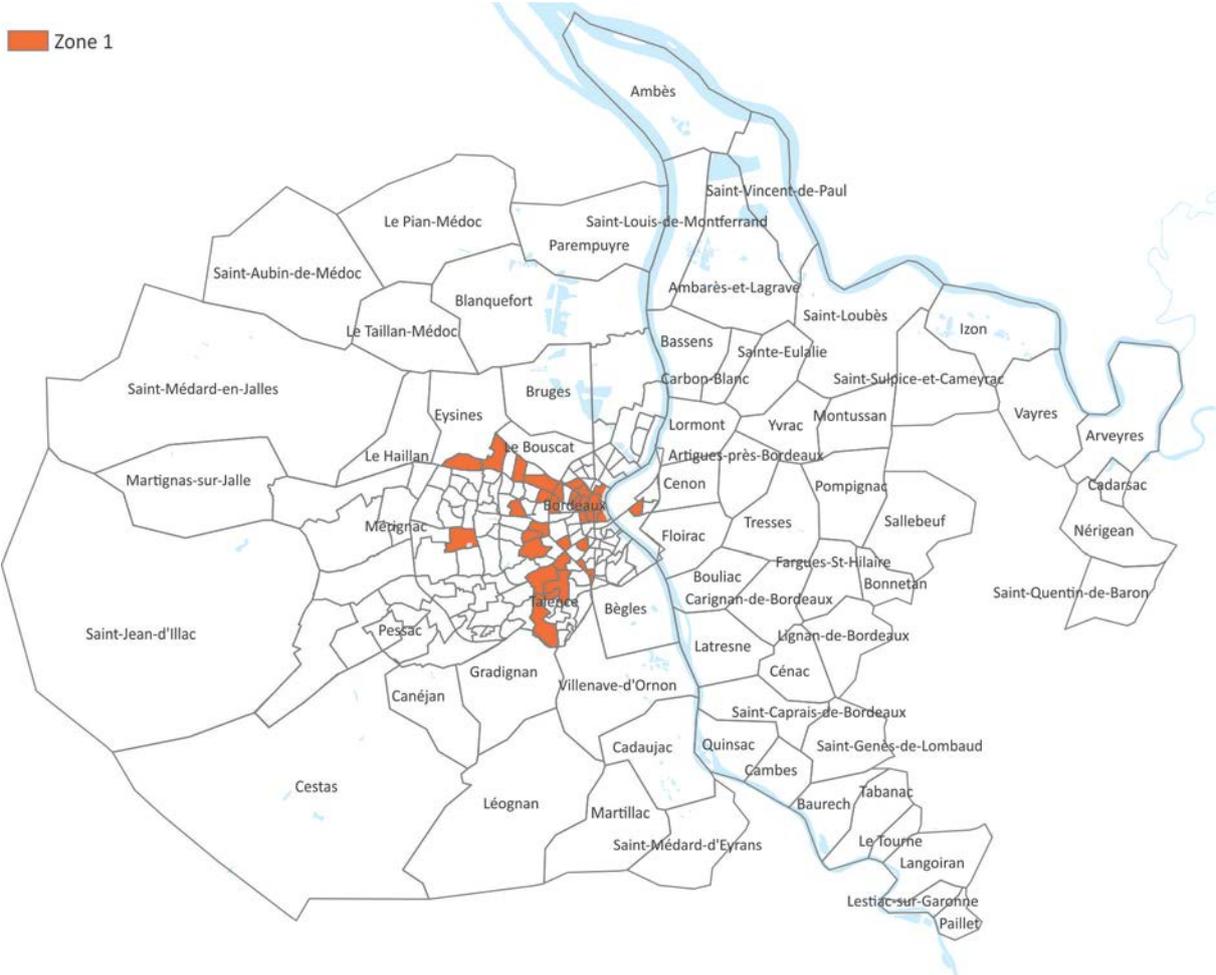
⁹ Dans la zone 6, en moyenne, les loyers au m² des maisons sont inférieurs de 24 % à ceux de la zone 1, et ceux des appartements y sont inférieurs de 13 %.

Les graphiques 4 et 5 ci-après, en positionnant les niveaux de loyer des appartements et des maisons, par nombre de pièce et par zone, par rapport à la courbe de tendance de l'ensemble de l'agglomération, permettent de tenir compte de l'effet superficie.

Ils invitent notamment à considérer la dualité du marché locatif privé entre la demande portant sur les petits logements (du studio au 2 pièces) d'une part, et la demande portant sur des logements familiaux (à partir de 3 pièces) d'autre part. Même si l'offre en petits logements est très concentrée dans les secteurs intra-boulevards de la ville-centre, elle n'y est pas suffisamment abondante pour répondre à la totalité de la demande. Le fait que le marché des petits appartements est très peu sensible à la localisation entre les zones 1 à 4 (avec des niveaux de loyer au m² très proches de la moyenne tendancielle de l'agglomération) montre que les étudiants et les jeunes ménages sans enfants acceptent une localisation moins centrale, sans doute en raison de l'importance de la déconcentration de l'offre d'études supérieures au sein de l'agglomération (notamment avec le campus Pessac-Talence-Gradignan), mais aussi en raison de l'efficacité de l'offre en transports en commun dans l'ensemble des secteurs intra-rocade (tramway).

En revanche, sur ce même marché des petits appartements, la zones 5 et, surtout, la zone 6 connaissent une relative dépréciation par rapport à la moyenne des appartements par tranche de superficie, avec respectivement un différentiel d'environ - 6 et - 9 % sur les studios et appartements d'une pièce, et de - 3 et - 6 % sur les appartements de 2 pièces.

Sur le marché des logements familiaux (appartements et maisons de trois pièces ou plus), les logements situés en zones 1 à 4 connaissent une surcote comprise, selon les cas, entre 3 et 10 % par rapport à la moyenne de l'agglomération. La zone 6 continue d'offrir les logements les plus abordables de l'agglomération, notamment pour les maisons de 3 pièces, même si sur les autres typologies la décote reste modeste. Il est enfin intéressant de noter que si la zone 5 connaît une certaine dépréciation pour son offre de petits logements, elle retrouve des niveaux similaires à ceux de la moyenne de l'agglomération pour son offre de logements familiaux.



Sources : Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement : a'urba mai 2017



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

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

	Zone 1		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,1	10,7	11,2
loyer moyen (€)	658	1107	600
superficie moyenne (m ²)	59	103	54
1 ^{er} quartile €/m ²	10,0	9,3	10,0
médiane €/m ²	12,1	11,1	12,2
3 ^e quartile €/m ²	14,5	12,2	14,7
nb d'observations	1280	151	1129

Tableau 9 – zone 1 : détail par typologie des logements

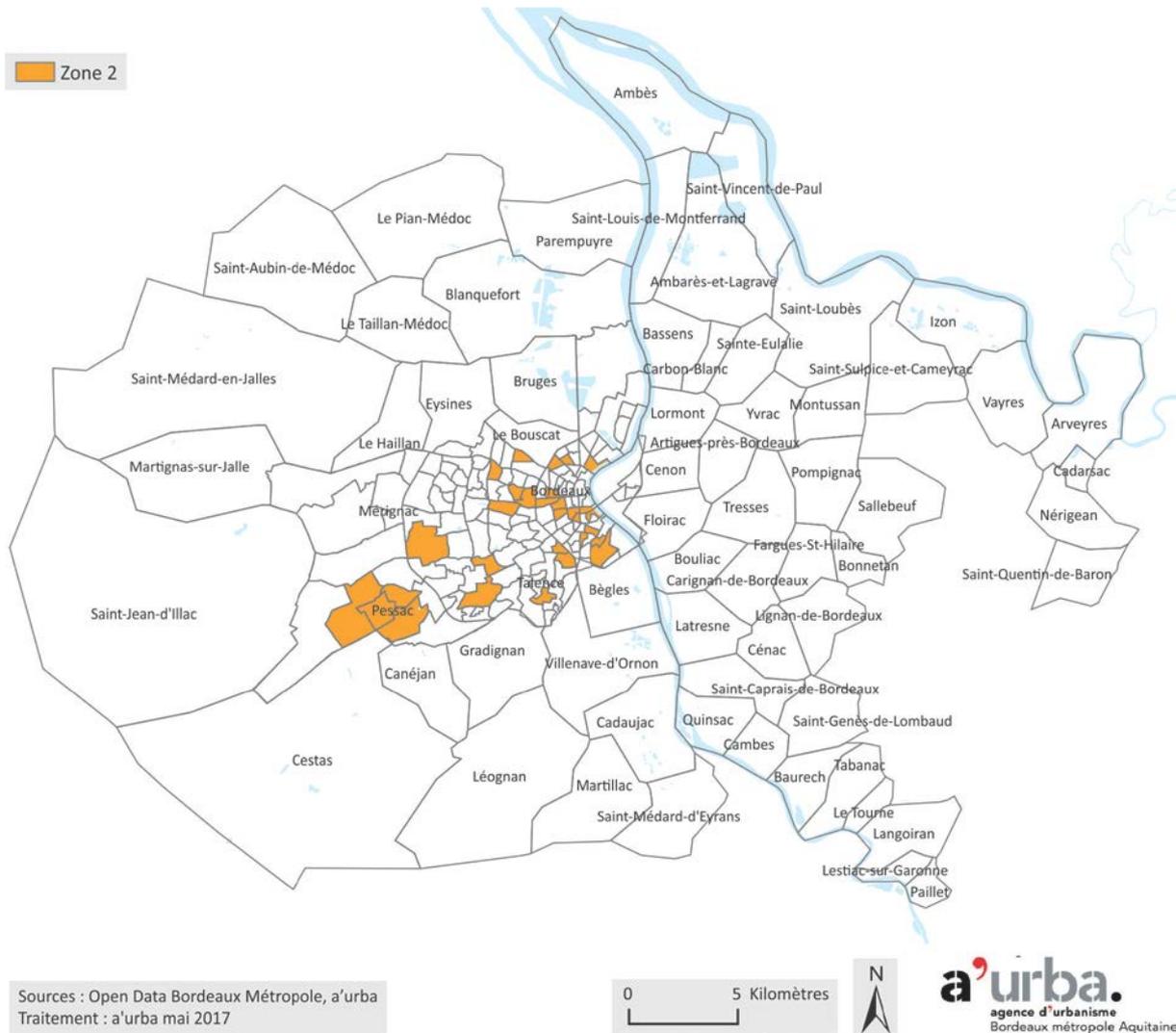
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 1			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,5	11,5	10,7	9,7
loyer moyen (€)	421	539	729	1138
superficie moyenne (m ²)	27	47	68	118
1 ^{er} quartile €/m ²	13,8	10,5	9,7	8,4
médiane €/m ²	15,7	12,2	10,9	9,3
3 ^e quartile €/m ²	18,5	13,5	12,0	10,8
nb d'observations	296	454	303	227

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

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 1				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	12,1	11,0	11,3	10,5	9,1
loyer moyen (€)	649	710	625	613	606
superficie moyenne (m ²)	53	64	55	59	66
1 ^{er} quartile €/m ²	11,1	10,0	10,2	9,3	7,4
médiane €/m ²	12,9	11,6	12,1	11,0	9,6
3 ^e quartile €/m ²	15,4	14,3	14,7	12,7	12,3
nb d'observations	624	366	152	57	81



Sources : Open Data Bordeaux Métropole, a'urba
 Traitement : a'urba mai 2017

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

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

	Zone 2		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,3	10,6	11,5
loyer moyen (€)	615	937	578
superficie moyenne (m ²)	54	89	50
1 ^{er} quartile €/m ²	10,3	9,5	10,4
médiane €/m ²	11,9	11,2	12,2
3 ^e quartile €/m ²	14,1	11,9	14,4
nb d'observations	1257	133	1124

Tableau 9 – zone 2 : détail par typologie des logements

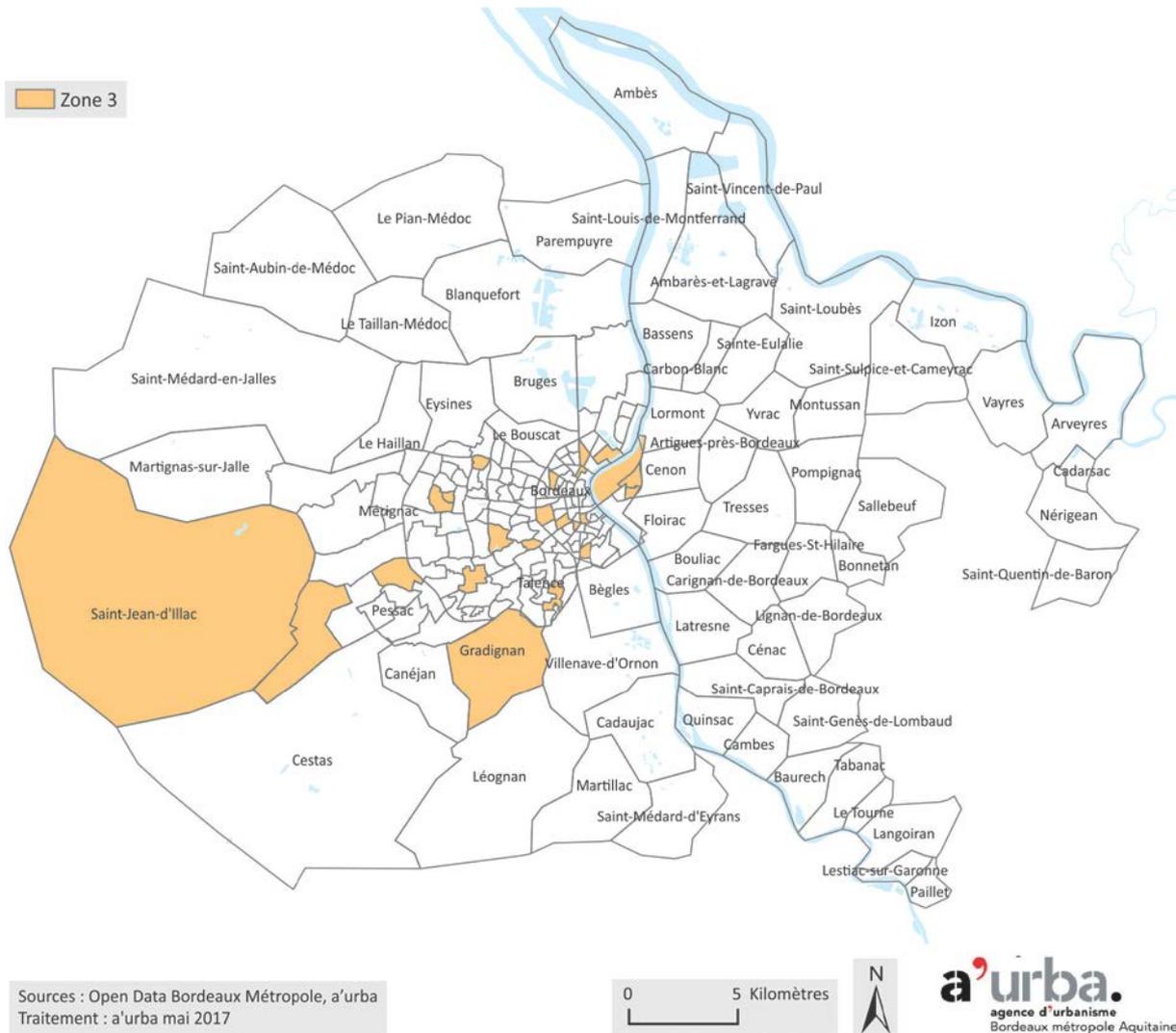
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 2			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,4	11,7	10,1	10,1
loyer moyen (€)	430	547	699	1008
superficie moyenne (m ²)	28	47	69	100
1 ^{er} quartile €/m ²	13,4	10,7	9,2	8,3
médiane €/m ²	15,7	11,9	10,5	10,2
3 ^e quartile €/m ²	18,6	13,4	11,5	11,5
nb d'observations	277	488	319	173

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

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 2				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	12,1	11,4	11,6	10,3	8,5
loyer moyen (€)	611	653	563	648	536
superficie moyenne (m ²)	51	57	49	63	63
1 ^{er} quartile €/m ²	10,9	10,6	10,2	9,0	7,3
médiane €/m ²	12,5	11,6	12,3	10,9	9,2
3 ^e quartile €/m ²	14,3	13,8	15,7	12,8	11,5
nb d'observations	668	315	135	83	56



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

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

	Zone 3		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	11,1	10,4	11,3
loyer moyen (€)	620	924	575
superficie moyenne (m ²)	56	89	51
1 ^{er} quartile €/m ²	10,1	9,1	10,3
médiane €/m ²	11,8	10,7	11,9
3 ^e quartile €/m ²	14,0	11,9	14,4
nb d'observations	1248	129	1119

Tableau 9 – zone 3 : détail par typologie des logements

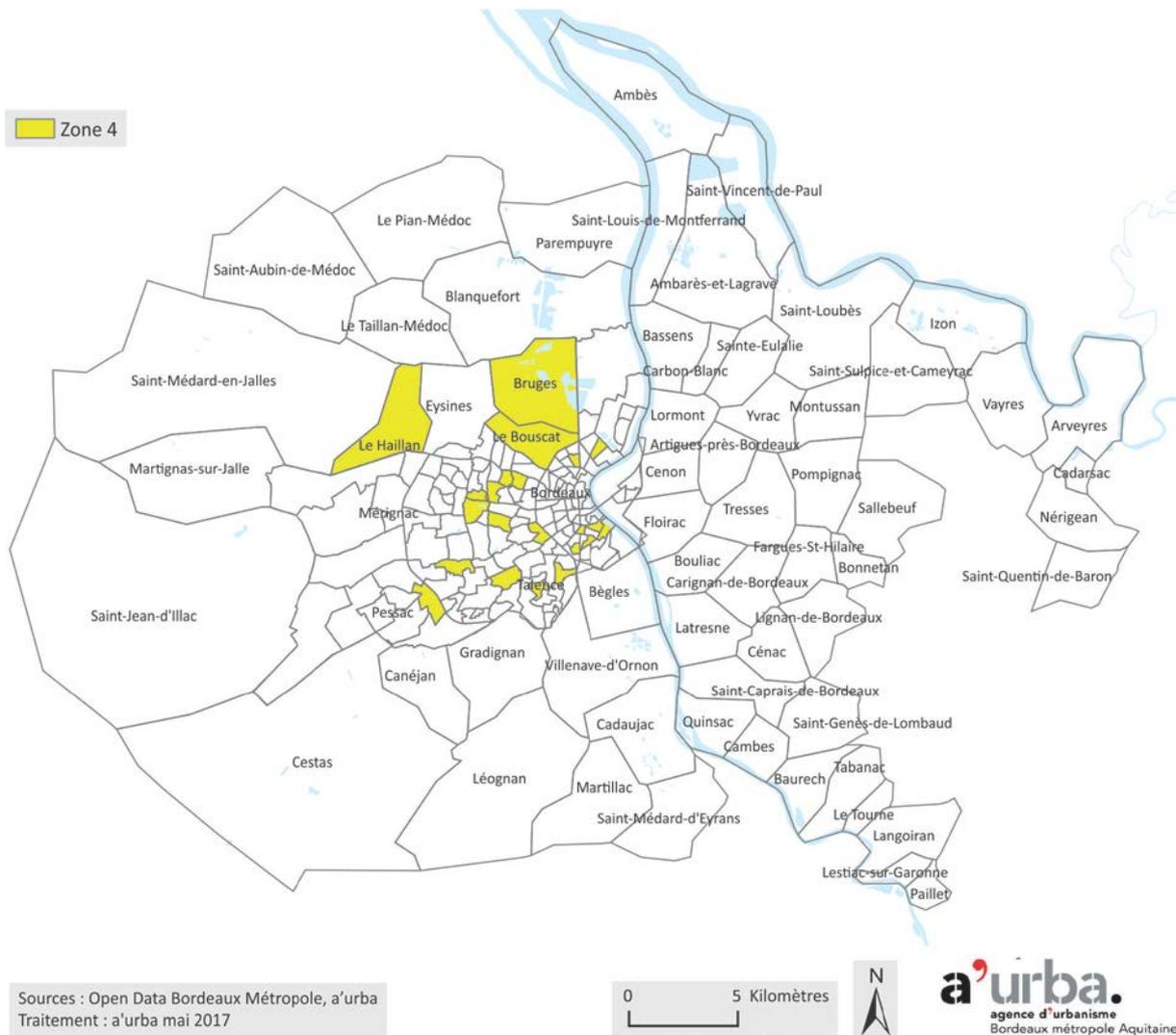
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 3			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	15,1	11,6	10,6	9,5
loyer moyen (€)	407	551	727	951
superficie moyenne (m ²)	27	47	69	100
1 ^{er} quartile €/m ²	13,8	10,8	9,4	8,2
médiane €/m ²	15,4	11,9	10,7	9,8
3 ^e quartile €/m ²	17,7	13,4	11,6	10,8
nb d'observations	249	475	353	171

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

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 3				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	11,8	11,6	11,0	9,4	9,3
loyer moyen (€)	606	634	631	561	629
superficie moyenne (m ²)	51	55	57	59	68
1 ^{er} quartile €/m ²	10,6	10,7	10,0	8,7	8,0
médiane €/m ²	12,6	11,8	11,4	9,9	9,6
3 ^e quartile €/m ²	15,3	14,4	13,5	12,2	11,0
nb d'observations	592	344	197	53	62



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

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

	Zone 4		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,8	10,2	11,0
loyer moyen (€)	633	916	573
superficie moyenne (m ²)	59	90	52
1 ^{er} quartile €/m ²	9,7	9,6	9,7
médiane €/m ²	11,0	10,4	11,4
3 ^e quartile €/m ²	13,2	11,3	13,6
nb d'observations	1556	214	1342

Tableau 9 – zone 4 : détail par typologie des logements

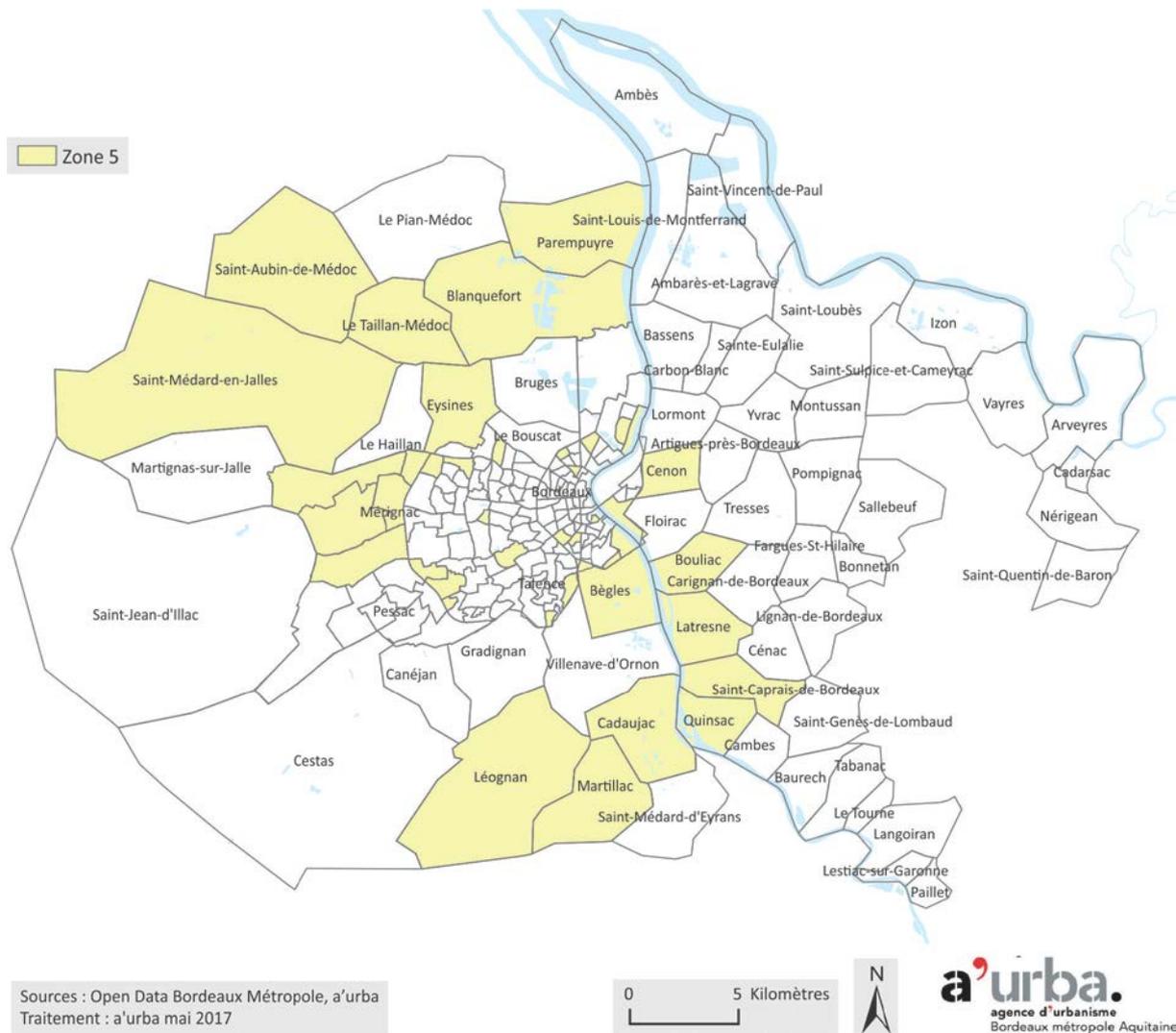
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 4			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	14,6	11,7	10,3	9,4
loyer moyen (€)	421	532	689	923
superficie moyenne (m ²)	29	45	67	98
1 ^{er} quartile €/m ²	12,9	10,5	9,4	8,5
médiane €/m ²	14,7	11,9	10,3	9,6
3 ^e quartile €/m ²	17,1	13,5	11,3	10,5
nb d'observations	176	583	543	254

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

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 4				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	11,6	11,1	10,2	9,5	9,2
loyer moyen (€)	618	635	691	675	531
superficie moyenne (m ²)	53	57	68	71	58
1 ^{er} quartile €/m ²	10,4	9,7	9,3	9,3	8,2
médiane €/m ²	11,7	11,5	10,7	10,0	9,5
3 ^e quartile €/m ²	14,2	13,4	12,5	11,7	10,3
nb d'observations	759	467	198	75	57



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

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

	Zone 5		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	10,1	9,4	10,6
loyer moyen (€)	656	839	569
superficie moyenne (m ²)	65	89	54
1 ^{er} quartile €/m ²	9,4	8,5	9,9
médiane €/m ²	10,7	10,0	11,1
3 ^e quartile €/m ²	12,0	11,1	12,4
nb d'observations	2129	294	1835

Tableau 9 – zone 5 : détail par typologie des logements

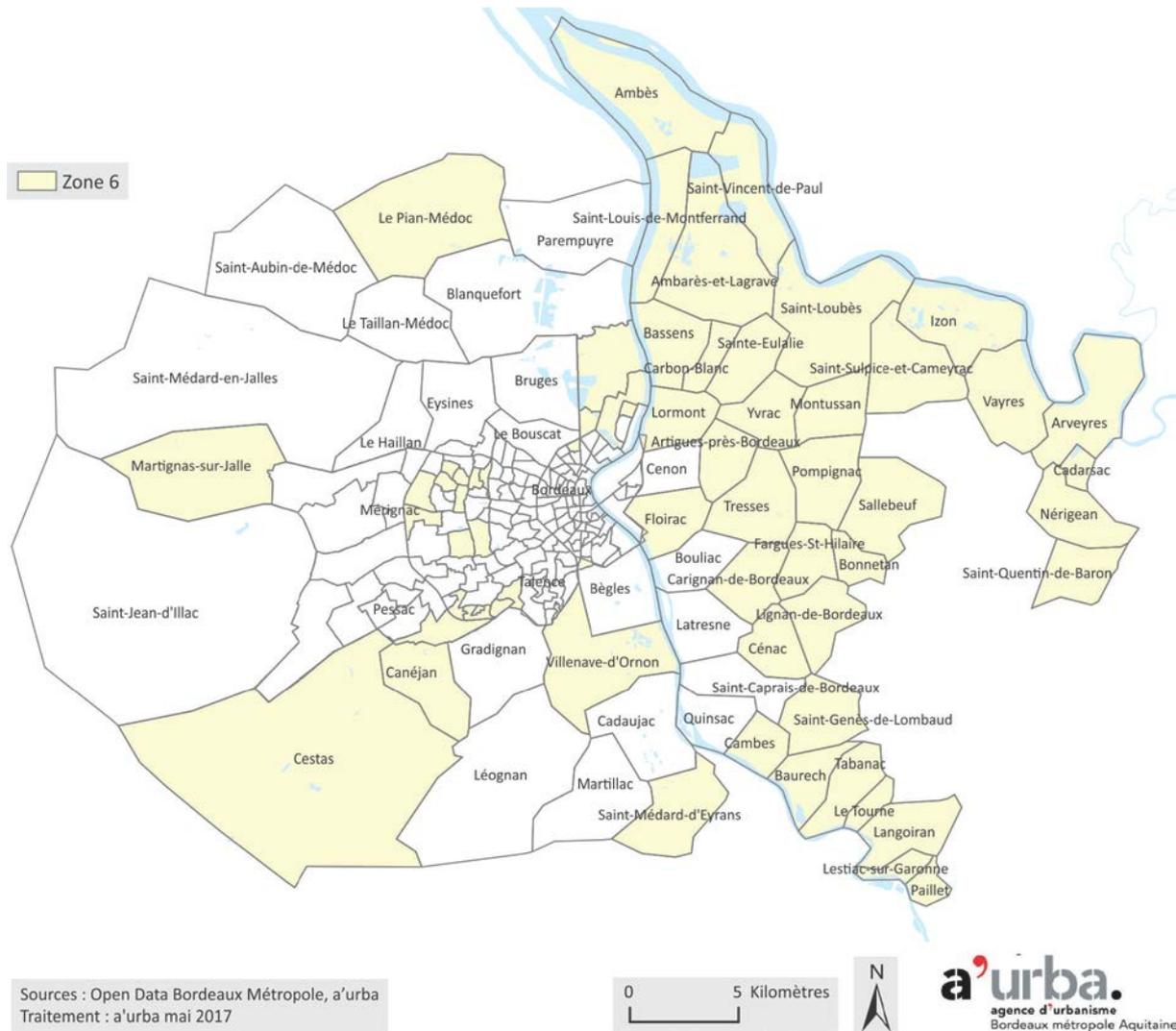
Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 5			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	13,0	11,3	10,0	9,0
loyer moyen (€)	414	516	683	890
superficie moyenne (m ²)	32	46	68	98
1 ^{er} quartile €/m ²	11,2	10,4	9,2	8,1
médiane €/m ²	13,1	11,6	10,3	9,6
3 ^e quartile €/m ²	15,3	12,8	11,2	10,5
nb d'observations	149	907	765	308

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

Ensemble logements individuels et collectifs

	Zone 5				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	10,9	10,0	10,1	9,0	8,1
loyer moyen (€)	656	654	696	648	601
superficie moyenne (m ²)	60	65	69	72	74
1 ^{er} quartile €/m ²	10,0	9,4	9,5	7,3	7,0
médiane €/m ²	11,3	10,5	10,3	10,0	8,8
3 ^e quartile €/m ²	12,8	11,7	11,5	11,2	11,0
nb d'observations	1252	517	210	89	61



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

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

	Zone 6		
	Ensemble	Maisons	Appartements
loyer moyen (€/m ²)	9,2	8,6	9,9
loyer moyen (€)	664	797	559
superficie moyenne (m ²)	72	93	57
1 ^{er} quartile €/m ²	8,3	7,9	8,8
médiane €/m ²	9,6	9,0	10,3
3 ^e quartile €/m ²	11,0	10,2	11,9
nb d'observations	1507	470	1037

Tableau 9 – zone 6 : détail par typologie des logements

Ensemble logements individuels et collectifs

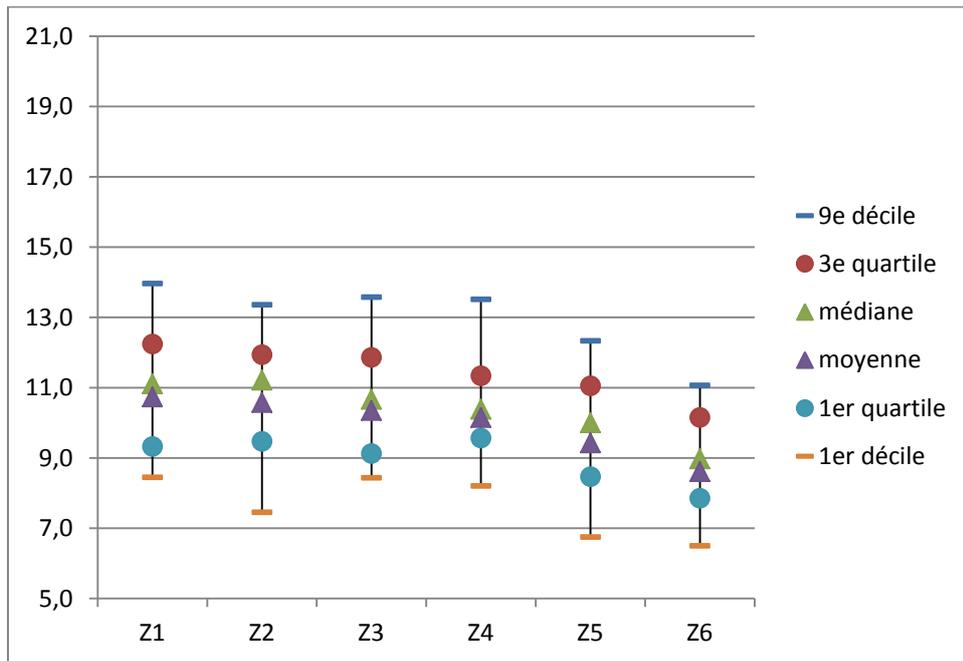
	Zone 6			
	T1	T2	T3	T4+
loyer moyen (€/m ²)	13,3	11,2	8,7	8,7
loyer moyen (€)	397	499	626	830
superficie moyenne (m ²)	30	45	72	96
1 ^{er} quartile €/m ²	12,3	10,4	7,9	7,9
médiane €/m ²	14,3	11,3	9,4	8,9
3 ^e quartile €/m ²	15,8	12,4	10,4	9,8
nb d'observations	57	469	523	458

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

Ensemble logements individuels et collectifs

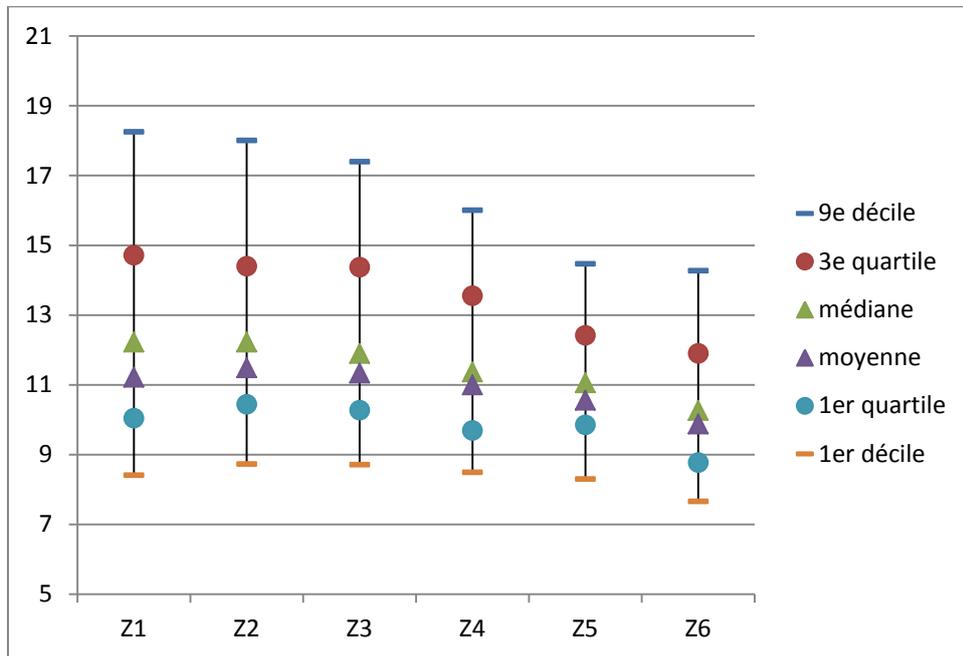
	Zone 6				
	2016-2015	2014- 2013	2012-2010	2009-2006	Avant 2006
loyer moyen (€/m ²)	9,7	9,6	8,8	8,1	8,3
loyer moyen (€)	641	690	633	713	623
superficie moyenne (m ²)	66	72	72	88	75
1 ^{er} quartile €/m ²	8,9	8,4	8,4	7,2	7,0
médiane €/m ²	10,1	9,8	9,8	8,2	8,7
3 ^e quartile €/m ²	11,8	11,0	11,0	9,5	10,0
nb d'observations	730	432	202	84	59

Figure 8 : Dispersion des loyers pour les maisons de l'agglomération bordelaise, par zone



Source : a'urba

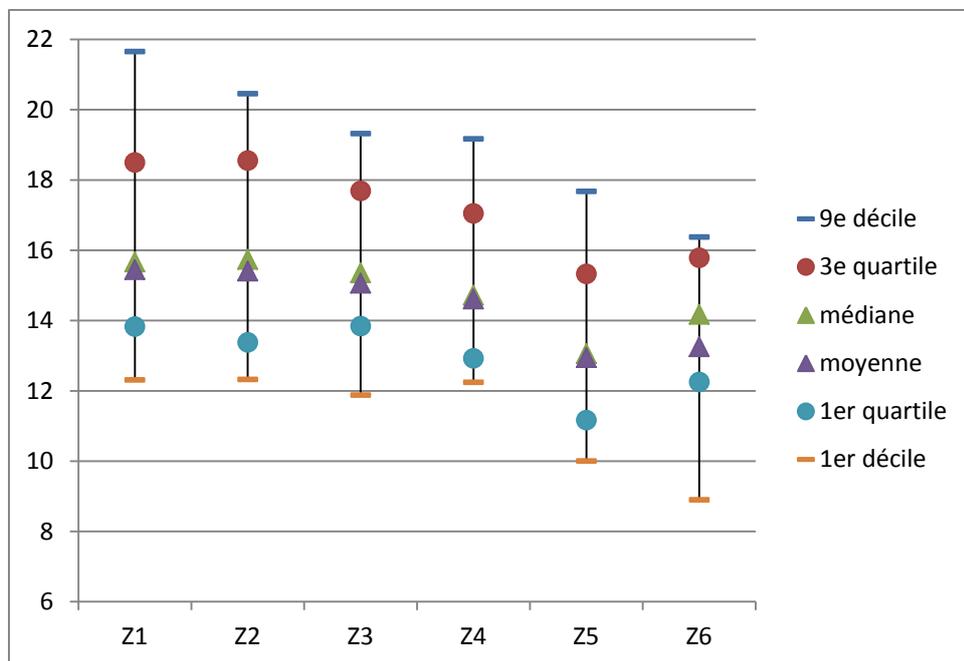
Figure 9 : Dispersion des loyers pour les appartements de l'agglomération bordelaise, par zone



Source : a'urba

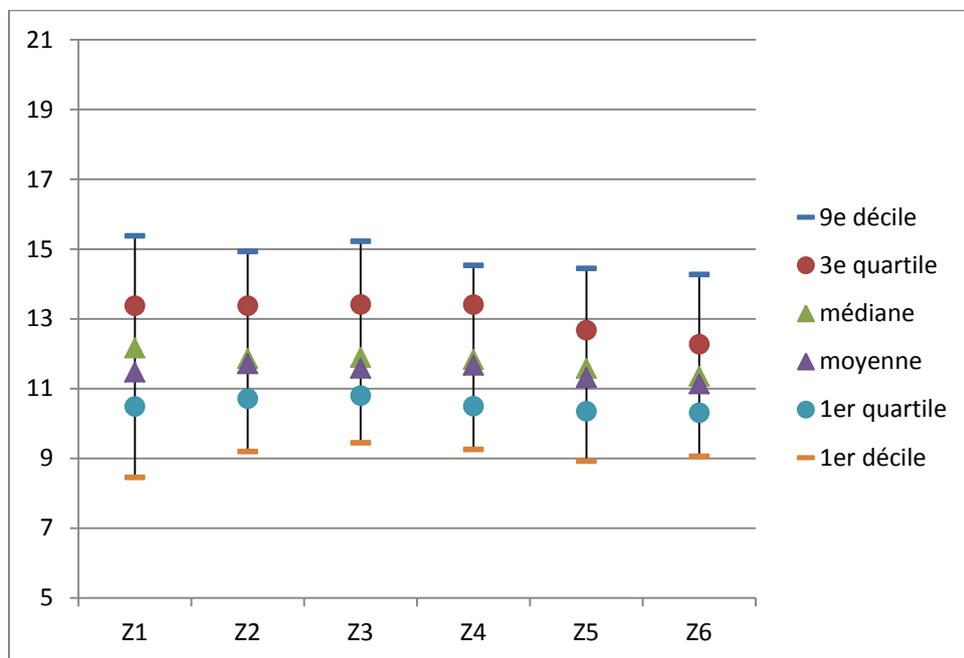
Figures 10 à 13 : Dispersion des loyers en €/m² des appartements du parc locatif privé, par zone et nombre de pièces

Figure 10 : Studios et appartements 1 pièce



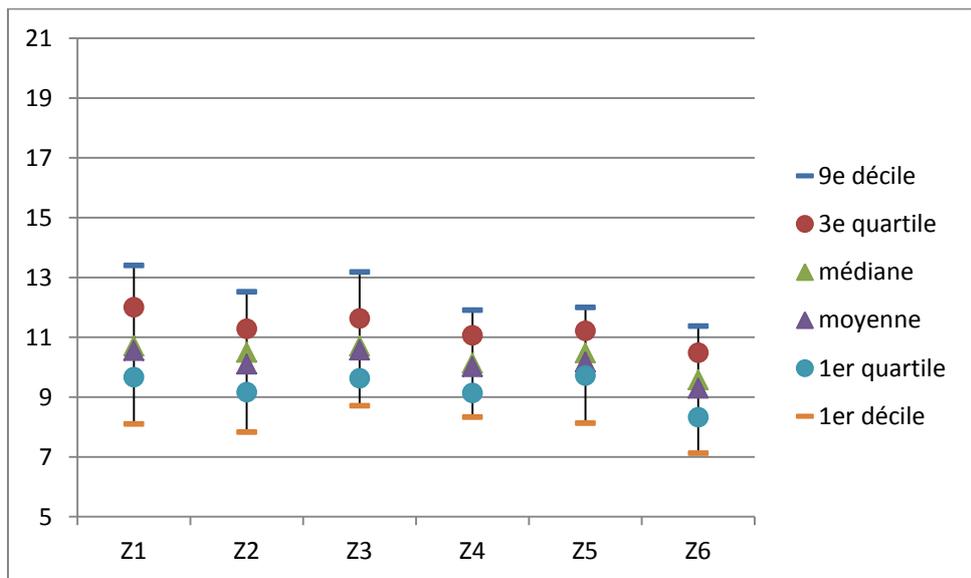
Source : a'urba

Figure 11 : Appartements 2 pièces



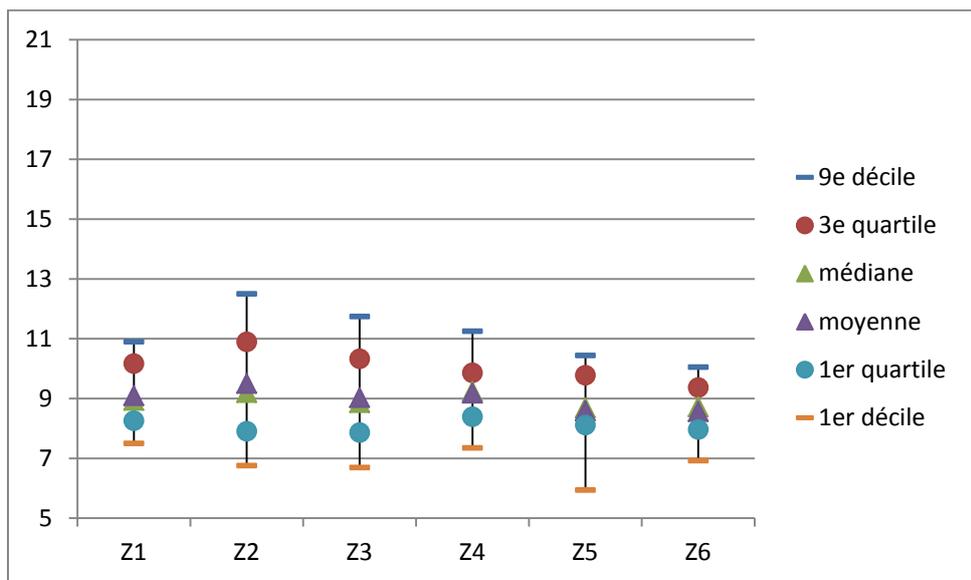
Source : a'urba

Figure 12 : Appartements 3 pièces



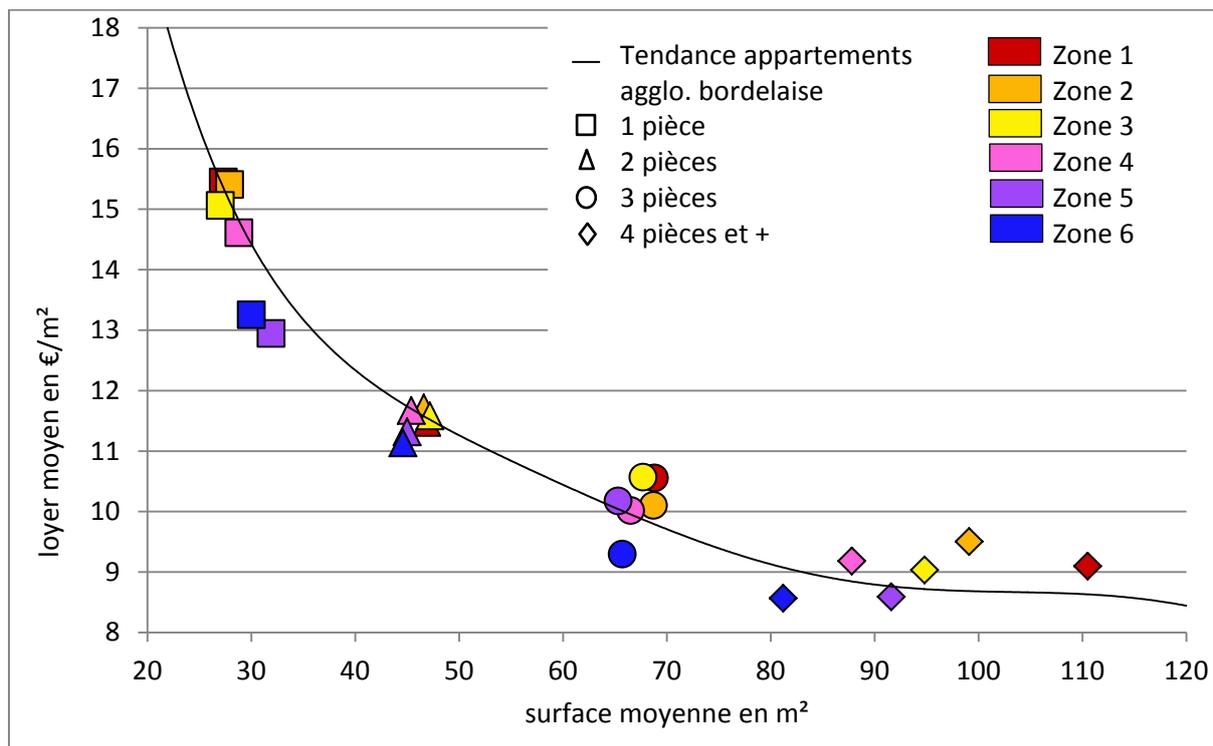
Source : a'urba

Figure 13 : Appartements 4 pièces et plus



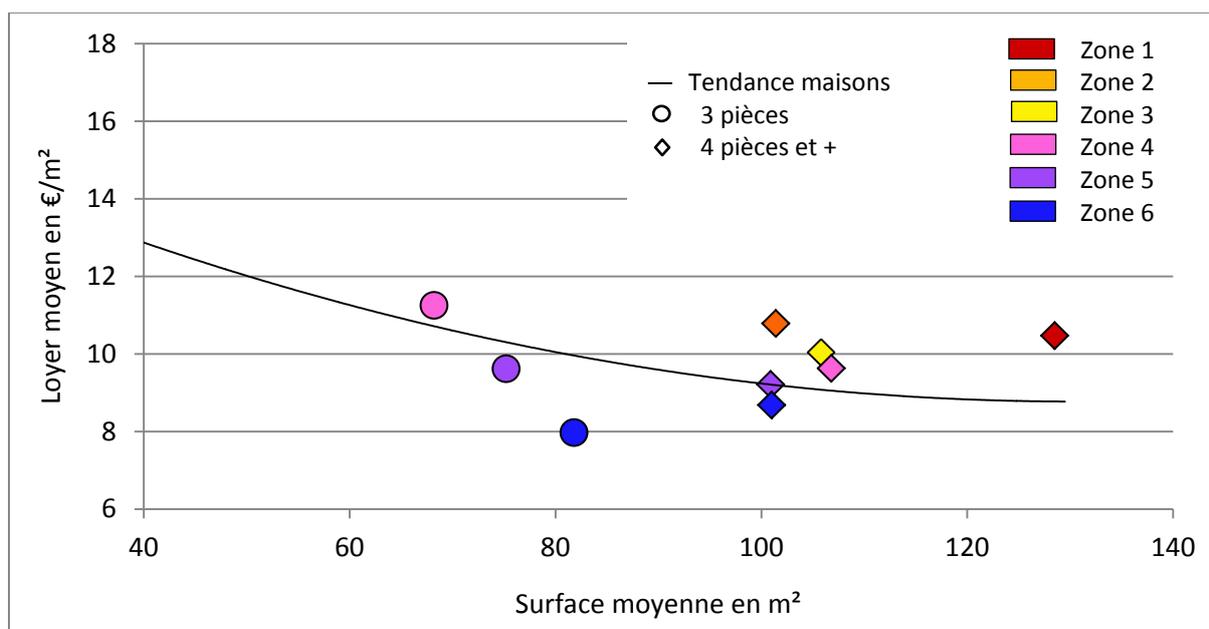
Source : a'urba

Graphique 4 : Positionnement des loyers des appartements selon leur localisation et leur nombre de pièces par rapport à la tendance de l'agglomération bordelaise



Source : a'urba

Graphique 5 : Positionnement des loyers des maisons selon leur localisation et leur nombre de pièces par rapport à la tendance de l'agglomération bordelaise



Source : a'urba

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 l'agglomération de Bordeaux, le graphique 6 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 France¹⁰.

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).

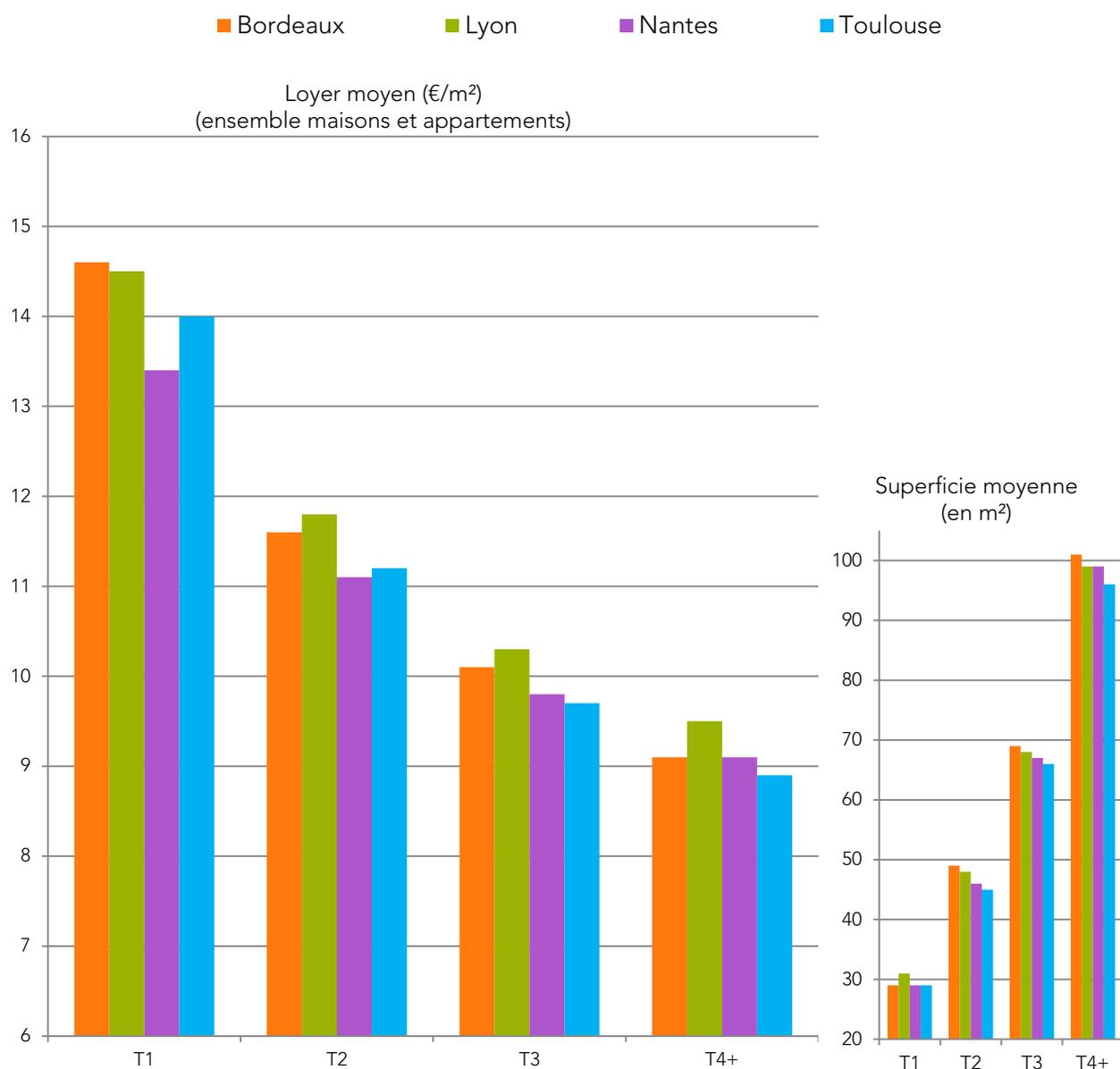
Le graphique 7 compare le niveau des loyers 2016 de l'agglomération de la Teste-de-Buch - Arcachon avec celui des autres agglomérations situées sur le littoral Atlantique dont les résultats sont publics à la date de rédaction du présent rapport¹¹ : Bayonne, La Rochelle, Les Sables d'Olonne.

Les loyers de l'agglomération arcachonnaise sont plus élevés que ceux des Sables d'Olonne (entre 10 et 17 % plus élevés au m², sauf pour les appartements d'une pièce, de seulement + 4 %). En revanche, ils sont proches des loyers constatés à La Rochelle et dans l'agglomération bayonnaise, avec toutefois une décote pour les petites maisons (1 à 3 pièces) et les petits appartements (studios et une pièce).

¹⁰ Les résultats 2016 n'étant pas encore tous rendus publics, le graphique 6 s'appuie sur les résultats 2015. Nous remercions les agences d'urbanisme de ces agglomérations d'avoir bien voulu partager leurs résultats avec l'a-urba.

¹¹ Source : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/resultats-nationaux-des-observatoires-locaux-des-loyers/>

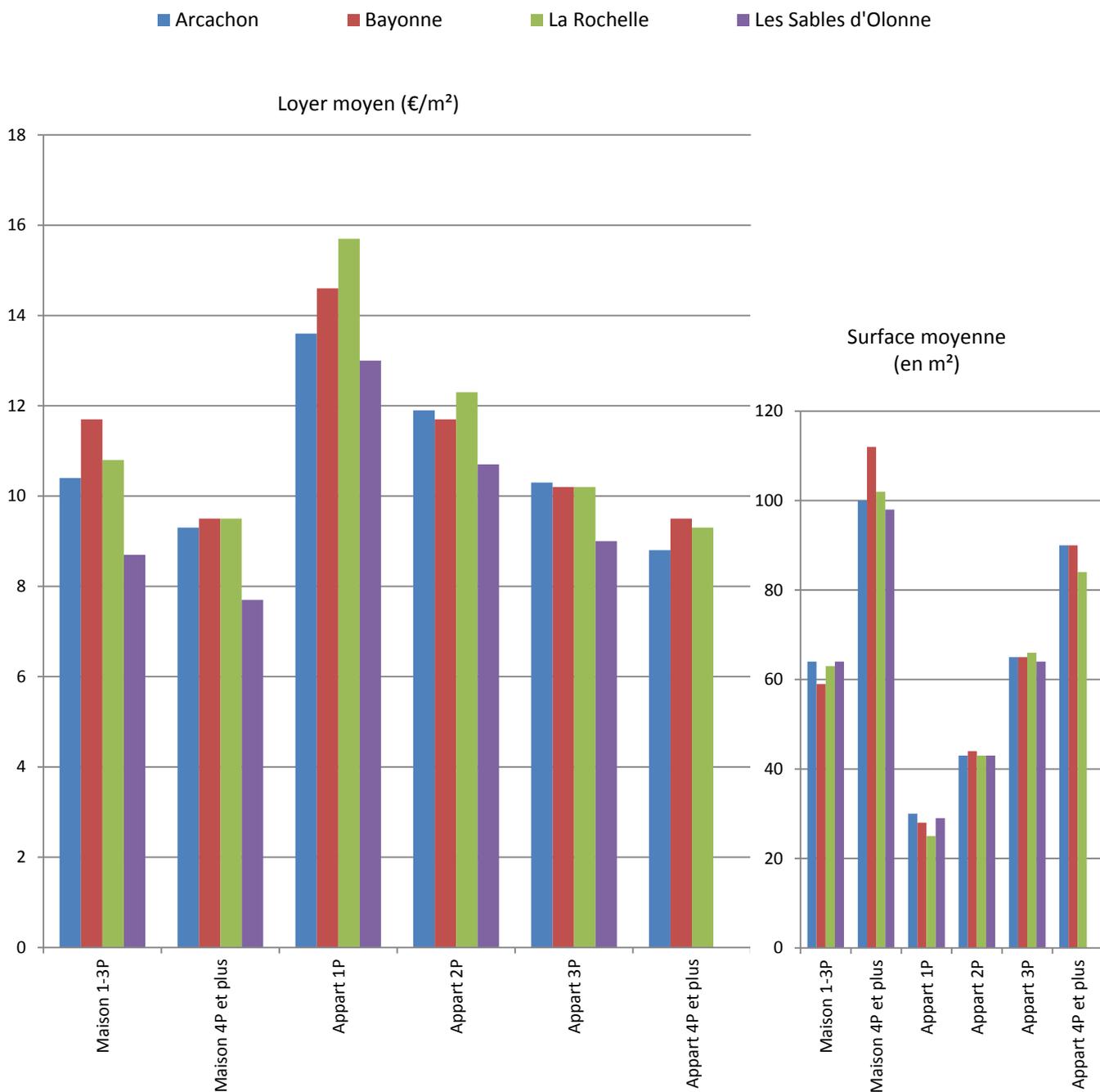
Graphique 6 : Comparaison des loyers bordelais 2015 avec 3 autres agglomérations



Sources : a'urba (OLL expérimental de la Gironde) et les observatoires des loyers de Lyon (UrbaLyon), Nantes (AURAN) et Toulouse (aia/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.

Graphique 7 : Comparaison des loyers 2016 de l'agglomération de La Teste-de-Buch - Arcachon avec 3 autres agglomérations du littoral Atlantique



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

7 | Synthèse conclusive

L'enquête réalisée en 2016 porte sur les niveaux des loyers 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 8 977 logements dans la première et 1 233 logements dans la seconde. La méthodologie de collecte, de contrôle et de traitements des données a suivi les prescriptions élaborées par le comité scientifique national à l'attention du réseau des observatoires locaux des loyers.

Au second semestre 2016, le loyer moyen hors charges dans l'agglomération bordelaise s'établit à 10,5 €/m² (soit un montant de 642 € pour une superficie moyenne de 61 m²). Le loyer médian s'établit à 11,0 €/m² (50 % des logements ont un loyer au mètre carré inférieur, 50 % un loyer supérieur).

Le loyer moyen hors charges dans l'agglomération arcachonnaise s'établit à 10,0 €/m² (soit un montant de 707 € pour une superficie moyenne de 70 m²)¹². Le loyer médian s'établit à 10,5 €/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. Si l'on tient compte de ces effets de structure du parc, les niveaux de loyers sont extrêmement similaires entre les deux agglomérations.

Au sein de l'agglomération bordelaise, les niveaux de loyer sont très fortement corrélés à la superficie des logements, mais dépendent aussi du type d'habitat (les maisons ayant, en raison du jardin qui leur est généralement associé, des loyers plus élevés d'environ 10 % que les appartements) et de la période de construction (les appartements construits dans les années 1950 et 1960 connaissant une décote d'environ 4 %). Le gradient des loyers par rapport au facteur localisation reste modéré. Ainsi il apparaît que, sur les secteurs intra-rocade de la rive gauche de la Garonne (où les logements situés en zones 1 à 4 sont sur-représentés), les loyers s'affichent à des niveaux quasiment identiques dès lors qu'on tient compte de la superficie des logements. Les secteurs plus périphériques (zones 5 et 6) sont plus abordables, notamment sur le marché des petits appartements (1 et 2 pièces).

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).

¹² En raison des arrondis, le loyer par m² moyen (arrondi à la première décimale) n'est pas toujours égal au rapport entre le loyer moyen (arrondi à l'€ le plus proche) et la superficie (arrondie au m² le plus proche).

Les loyers de l'agglomération de La Teste-de-Buch - Arcachon sont supérieurs à ceux des Sables d'Olonne, mais proches de ceux observés sur les agglomérations de La Rochelle et de Bayonne.

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.

On notera enfin que, la méthodologie de cette enquête n'étant pas destinée à suivre les évolutions dans le temps, il n'est pas opportun de comparer les résultats d'une année sur l'autre. Les grandes tendances d'évolution pourront néanmoins être appréciées lorsque plusieurs années d'observation seront disponibles.

L'a-urba remercie l'ensemble des acteurs ayant contribué à la collecte d'informations sur les logements du parc locatif privé en 2016, et notamment :

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

8 | Table des sigles et abréviations

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

Anil : Agence nationale pour l'information sur le logement

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

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

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

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

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

FPI : Fédération des promoteurs immobiliers

HLM : Habitation à loyer modéré

IRIS : Îlots regroupés pour l'information statistique

Olap : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

OLL : Observatoire local des loyers

PLP : Parc locatif privé

SEM : Société d'économie mixte

UNPI : Union nationale de la propriété immobilière

a'urba.
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
contact@aurba.org | www.aurba.org

© aurba | juillet 2017