Les loyers de l'agglomération bordelaise en 2021

étude

09/2022

Contexte, méthode et périmètre p. 5

Les principales caractéristiques du parc locatif privé selon les cinq zones d'étude p. 13

Le niveau des loyers de l'agglomération bordelaise p. 19

Comparaison avec d'autres agglomérations p. 29

Synthèse p. 32

L'observatoire des loyers de l'agglomération bordelaise fait partie du réseau national d'observatoires des loyers animé par l'Anil (Agence nationale d'information sur le logement) sous l'égide du ministère en charge du Logement.
Le présent document expose la méthodologie de l'enquête, le périmètre d'étude et son zonage, les données de cadrage ainsi que les résultats obtenus en 2021 sur les loyers des logements du parc locatif privé loués vides.
Il est complété par une comparaison des loyers pratiqués dans d'autres agglomérations françaises appartenant au réseau national des observatoires des loyers, et qui appliquent une méthodologie identique.

Chiffres-clés 2021 dans l'agglomération bordelaise

Loyer médian	11,8 €/m²
Loyer moyen	670 € hors charges
Superficie moyenne	59 m²

Contexte, méthode et périmètre

Contexte institutionnel

Engagée depuis 1990 dans l'observation des loyers du parc locatif privé, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) s'est vu confier, par l'ensemble de ses partenaires, la mission de mettre en œuvre un observatoire local des loyers (OLL). Cette démarche nationale a été mise en place en 2012/2013 par le ministère en charge du Logement, qui s'est, à cette fin, entouré d'un comité scientifique national composé de personnalités qualifiées indépendantes, et d'une cellule nationale de traitement et d'animation pilotée par l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement) en 2021.

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

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

Le dispositif d'observation engagé en 2021 a été validé par le comité de l'observatoire en mai 2022.

Méthode

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

Pour les logements dont la gestion locative est directement assumée par le propriétaire, la collecte 2021 a été réalisée par téléphone auprès de particuliers, bailleurs ou locataires. Pour ceux dont la gestion est déléguée à un professionnel, elle s'est faite par l'obtention de fichiers informatiques extraits dans les logiciels de gestion des administrateurs de biens. Le recueil des données cherche à être représentatif de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (type d'habitat, nombre de pièces, localisation, mode de gestion, ancienneté du locataire...).

L'a-urba garantit la confidentialité des données, contrôle leur cohérence et leur complétude. Elle les consolide, les met en forme, les géolocalise et, lorsque nécessaire, les enrichit en les croisant avec d'autres bases de données (notamment pour identifier les époques de construction des logements). Les données complétées sont alors transmises à l'Anil qui en assure le traitement. Parallèlement, l'Anil garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique national.

Les traitements visent notamment à compléter les contrôles, à éliminer les doublons, à traiter les éventuels effets de « grappe »[1] et à redresser l'échantillon par calage sur la structure du parc, en attribuant à chaque logement observé une pondération permettant à l'échantillon d'être représentatif du parc général. Le centre de traitement retourne à l'a-urba la base pondérée en vue de l'exploitation des résultats.

Les résultats présentés dans ce document ont été établis à partir d'un échantillon de plus de 24 000 logements locatifs privés loués vides, soit :
- 2 352 en gestion directe ;
- 21 963 en gestion déléguée à un professionnel.

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

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

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

Périmètre et zonage

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

- Les communes de Bordeaux Métropole.
- Les communes du reste de l'unité urbaine[1] de Bordeaux.

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

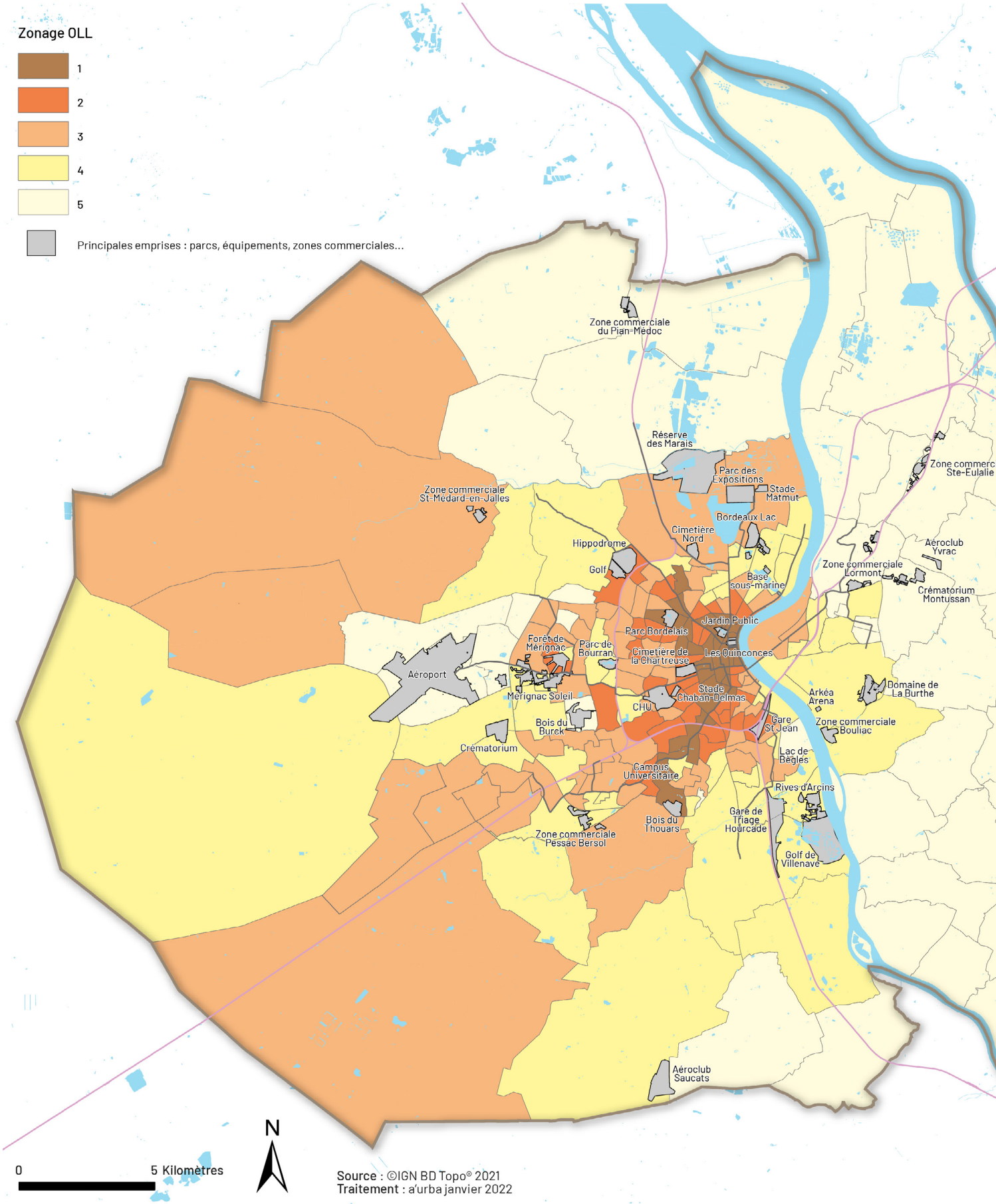
Le nouveau zonage reflète l'influence de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses étant égales par ailleurs. Il s'appuie sur les données d'observation des trois dernières années. De plus, de nouvelles communes ont été analysées à l'échelle infracommunale : en plus de Bordeaux, Mérignac,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

De même qu'en 2016, ce travail permet de construire des zones avec des niveaux de loyers les plus homogènes possibles et suffisamment grandes pour établir des résultats. Il résulte d'un travail économétrique permettant d'isoler l'incidence de la localisation, parmi les différents facteurs qui influencent le niveau des loyers (taille du logement, époque de construction, type d'habitat...).
L'agglomération bordelaise se découpe ainsi en cinq zones. Ce zonage met évidence un gradient centre-périphérie et une césure est-ouest délimitée par la Garonne.

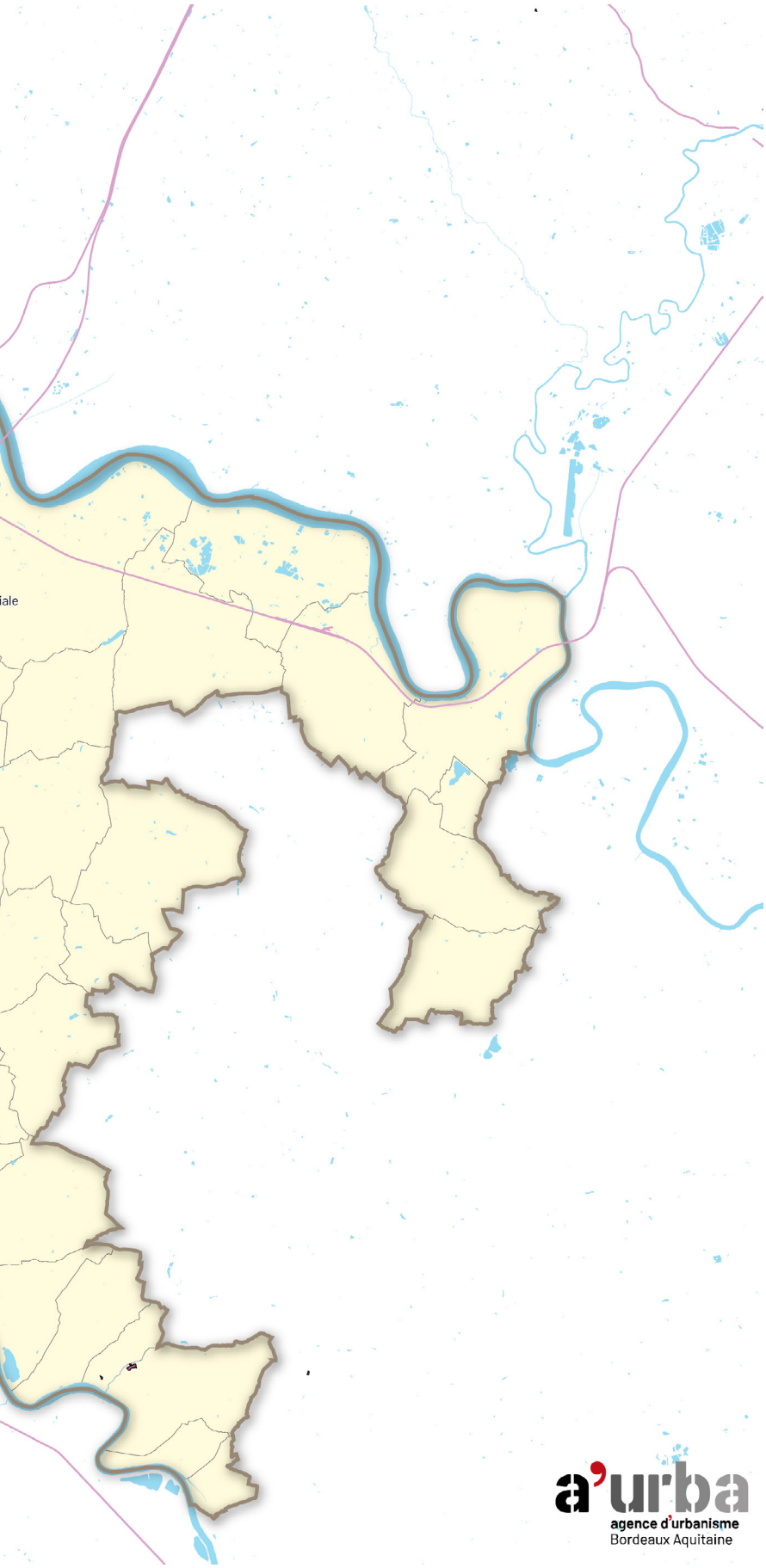
La carte ci-après permet de visualiser le périmètre et le zonage de l'enquête.

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

Périmètre de l'enquête et des zones d'étude



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


iale
a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

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

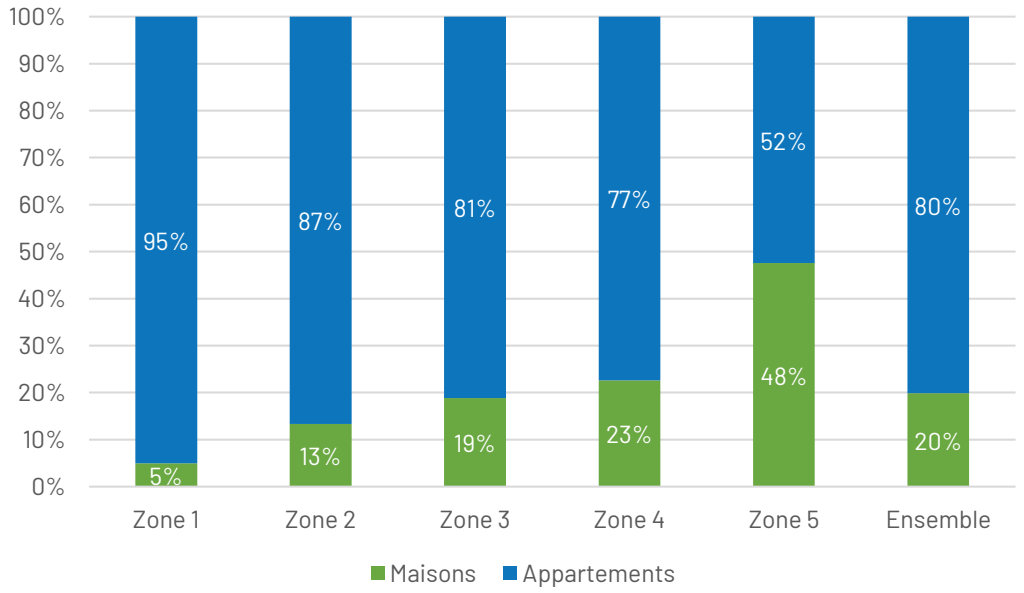
Un parc majoritairement collectif

Caractéristiques du parc par zones : type de logements en volume

Zones	Maisons	Appartements	Total
Zone 1	1 219	23 362	24 581
Zone 2	3 249	21 104	24 353
Zone 3	7 418	31 951	39 369
Zone 4	6 576	22 476	29 052
Zone 5	8 375	9 217	17 591
Ensemble	26 836	108 110	134 946

On observe, à l'échelle de l'ensemble du territoire de l'enquête, une très forte représentation des appartements qui constituent 80 % du parc locatif privé. Ce taux varie beaucoup selon les zones puisqu'il se situe entre 95 % pour la zone 1 et 52 % pour la zone 5. Avec sa répartition quasiment équivalente entre maisons et appartements, la zone 5 apparaît comme assez atypique. En effet sur l'ensemble des autres zones, les appartements sont très majoritairement représentés (de 95 % à 77 % d'appartements).

Caractéristiques du parc par zones : type de logements en pourcentage



Source : INSEE, RP 2018

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

Caractéristiques du parc par zones : nombre de pièces en volume

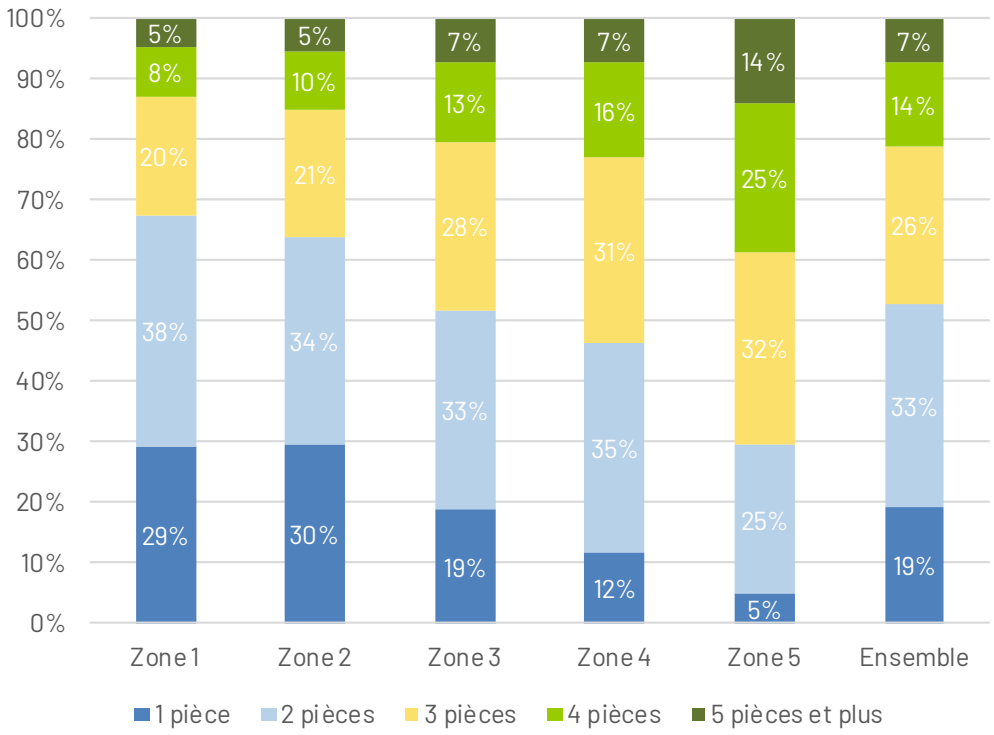
Zones	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Zone 1	7 198	9 364	4 872	1 982	1 166
Zone 2	7 214	8 344	5 104	2 401	1291
Zone 3	7 339	13 071	10 921	5 128	2 909
Zone 4	3 386	10 066	8 896	4 548	2 156
Zone 5	849	4344	5 615	4 324	2 460
Ensemble	25 985	45 190	35 408	18 382	9 981

Sur l'ensemble du territoire d'enquête, les parts les plus élevées sont celles des logements de 2 et 3 pièces qui représentent respectivement 33 % et 26 % du parc locatif privé.

On observe des variations importantes selon les zones avec quasiment 30 % de studios et de 1 pièce dans les zones 1 et 2 contre 19 % sur l'ensemble du territoire. À l'autre bout de la typologie, on recense 39 % de 4 pièces et + en zone 5 contre 21 % sur l'ensemble du territoire.

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

Caractéristiques du parc par zones : nombre de pièces en pourcentage



Source : INSEE, RP 2018

Des époques de construction diversifiées

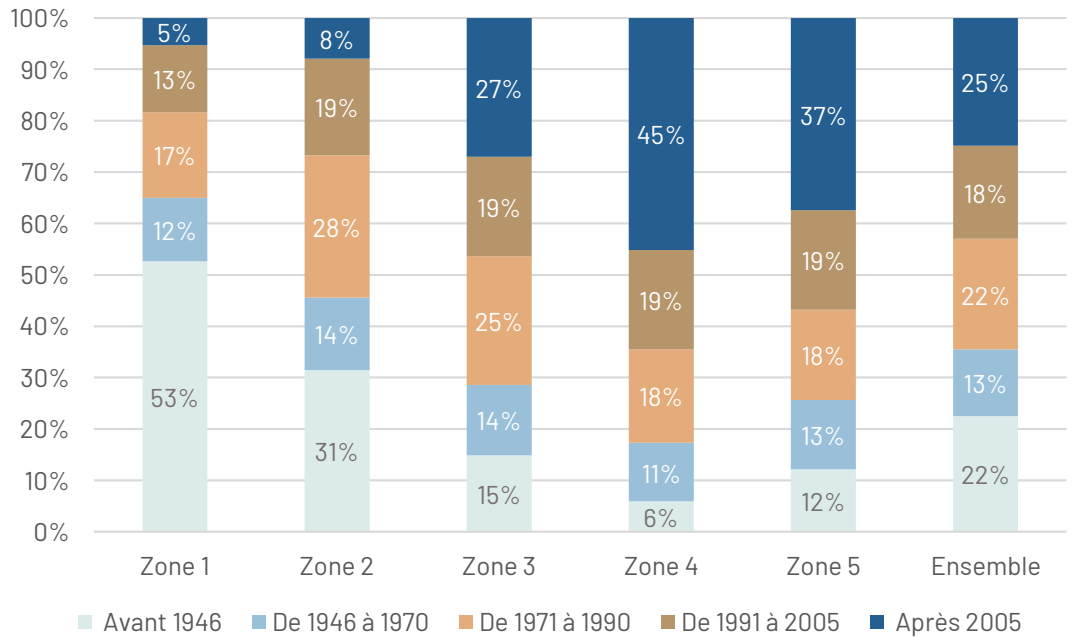
Caractéristiques du parc par zones type : époques de construction en volume

Zones	Avant 1946	De 46 à 70	De 71 à 90	De 91 à 2005	Après 2005
Zone 1	12 948	3 035	4 083	3 207	1 309
Zone 2	7 659	3 434	6 753	4 585	1 922
Zone 3	5 868	5 374	9 879	7 630	10 617
Zone 4	1 720	3 315	5 274	5 634	13 108
Zone 5	2 140	2 366	3 106	3 401	6 579
Ensemble	30 334	17 524	29 095	24 458	33 535

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

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

Caractéristiques du parc par zones type : époque de construction en pourcentage



Source : INSEE, RP 2018

Le niveau des loyers de l'agglomération bordelaise

Préambule méthodologique

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

Les chiffres reflètent les valeurs au premier semestre 2021.

Les tableaux fournissent plusieurs indicateurs statistiques :

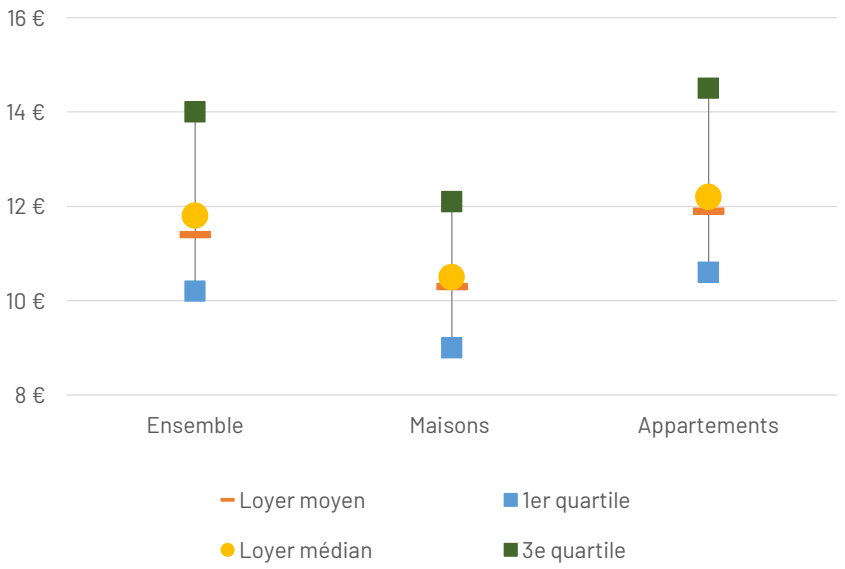
- Les **moyennes** : les niveaux du loyer moyen (en €) et de la superficie moyenne (en m^2) sont déterminés à partir de la base pondérée.
- Des **indicateurs de dispersion** : conformément aux prescriptions du comité scientifique national, les résultats sont également communiqués en fournissant la médiane et les premier et troisième quartiles des loyers au m^2. Ces résultats s'appuient également sur la base pondérée de manière à refléter la structure générale du parc locatif privé. Au sein d'une strate observée, le loyer au m^2 médian divise le nombre de logements en deux parties égales ; il y a autant de logements dont le loyer au m^2 est supérieur que de logements dont le loyer au m^2 est inférieur à cette valeur. Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au m^2 sous laquelle se situent 25 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 75 % autres. Le troisième quartile (Q3) est la valeur du loyer au m^2 sous laquelle se situent 75 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 25 % restants.
- Enfin, le **nombre d'observations** : il s'agit du nombre de logements observés qui, une fois pondérés pour calage sur la structure du parc, ont permis de calculer les statistiques de chaque strate. Conformément aux recommandations du comité scientifique national, les résultats ne sont pas renseignés pour les strates dans lesquelles le nombre d'observations est inférieur à 50.

Principaux résultats

Loyers de l'agglomération bordelaise

	Ensemble	Maisons	Appartements
Loyer moyen (en €)	670	913	610
Surface habitable moyenne	59 m²	89 m²	51 m²
1er quartile (en €/m²)	10,2 €	9,0 €	10,6 €
Loyer médian (en €/m²)	11,8 €	10,5 €	12,2 €
3e quartile (en €/m²)	14,0 €	12,1 €	14,5 €
Nombre d'enquêtes	24 315	1 532	22 783

Dispersion des loyers de l'agglomération bordelaise (en €/m²)



Le loyer moyen s'élève à **670 €** pour une surface moyenne de 59 m². Le loyer médian est observé à **11,8 €/m²**.

Le graphique ci-contre permet d'illustrer la dispersion des niveaux de loyers entre un premier quartile observé à 10,2 €/m² et un 3e quartile à 14 €/m².

Pour rappel, les quartiles, ce sont les valeurs qui partagent une distribution en 4 parties égales. Un premier quartile à 10,2 €/m² signifie que 25% des loyers ont un niveau inférieur à 10,2 €/m². De la même manière, un 3e quartile à 14 €/m² indique que 25% des loyers sont supérieurs à cette valeur.

Les résultats sont également déclinés entre maisons et appartements : **10,5 €/m² de loyer médian pour les maisons, 12,2 €/m² pour les appartements**. Cette différence s'explique par le fait que les maisons ont, en très grande majorité, une surface supérieure à celle des appartements.

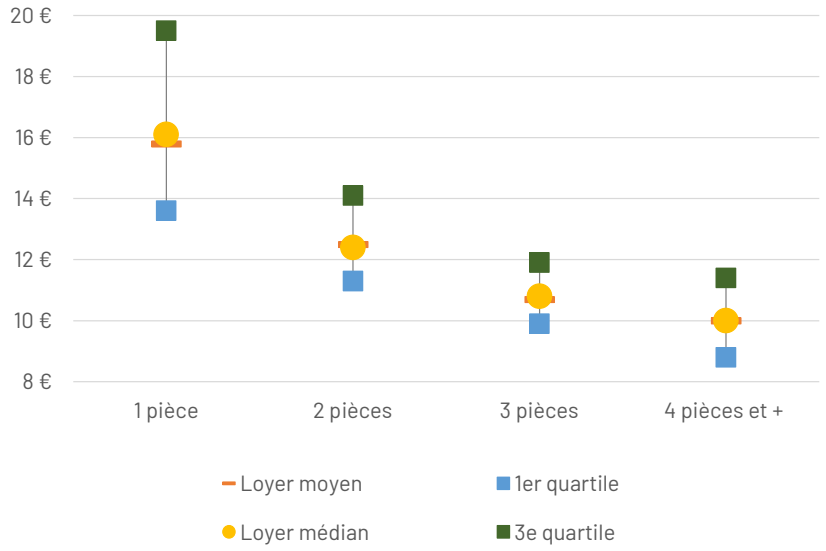
De plus, on observe une dispersion moins importante (avec des loyers plus ramassés) pour les maisons que pour les appartements.

Les loyers selon le nombre de pièces du logement

Loyers au m² dans l'agglomération bordelaise
détail par nombre de pièces

Ensemble des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	442	561	722	989
Surface habitable moyenne	28 m²	45 m²	67 m²	99 m²
1er quartile (en €/m²)	13,6 €	11,3 €	9,9 €	8,8 €
Loyer médian (en €/m²)	16,1 €	12,4 €	10,8 €	10,0 €
3e quartile (en €/m²)	19,5 €	14,1 €	11,9 €	11,4 €
Nombre d'enquêtes	3 429	10 471	7 705	2 710

Dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise
détail par nombre de pièces (en €/m²)



Le loyer médian est observé à 16,1 €/m² pour les logements d'une pièce, 12,4 €/m² pour les 2 pièces, 10,8 €/m² pour les 3 pièces et 10,0 €/m² pour les 4 pièces et +.

On observe donc un niveau de loyer moyen qui décroit au fur et à mesure que le nombre de pièces augmente. On constate également une dispersion plus forte des loyers pour les logements d'une pièce que pour les typologies plus élevées (1er quartile à 13,6 €/m²; 3e quartile à 19,5 €/m²).

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

Loyers au m² dans l'agglomération bordelaise
détail par nombre de pièces et par type de parc

Appartements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	439	557	712	934
Surface habitable moyenne	28 m²	45 m²	66 m²	93 m²
1er quartile (en €/m²)	13,7 €	11,3 €	10,0 €	8,8 €
Loyer médian (en €/m²)	16,2 €	12,4 €	10,8 €	9,9 €
3e quartile (en €/m²)	19,5 €	14,0 €	11,8 €	11,2 €
Nombre d'enquêtes	3 402	10 331	7 260	1 790

Maisons	1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces et +
Loyer moyen (en €)	621	764	1 026
Surface habitable moyenne	49 m²	73 m²	103 m²
1er quartile (en €/m²)	11,4 €	9,0 €	8,8 €
Loyer médian (en €/m²)	13,1 €	10,7 €	10,1 €
3e quartile (en €/m²)	15,2 €	12,3 €	11,5 €
Nombre d'enquêtes	167	445	920

Le niveau de loyers par m² plus élevé pour les appartements que pour les maisons s'explique essentiellement par des surfaces plus élevées pour les maisons à typologie équivalente (par exemple les appartements de 4 pièces sont observés en moyenne à 93 m² contre 103 m² pour les maisons).

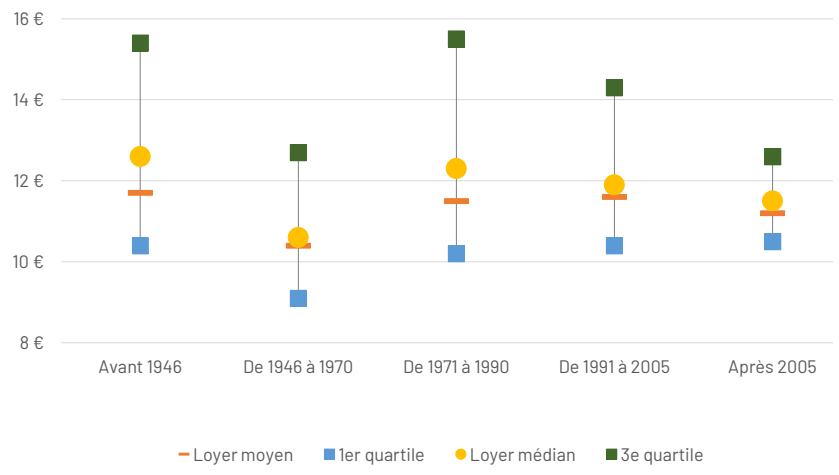
La diminution du loyer médian au fur et à mesure que le nombre de pièces augmente est constatée aussi bien pour les appartements que pour les maisons.

Les loyers selon l'époque de construction

Loyers au m² dans l'agglomération bordelaise
détail par année de construction

Ensemble	avant 1946	de 1946 à 1970	de 1971 à 1990	de 1991 à 2005	après 2005
Loyer moyen (en €)	682	685	620	699	665
Surface habitable moyenne	58 m²	66 m²	54 m²	60 m²	59 m²
1er quartile (en €/m²)	10,4 €	9,1 €	10,2 €	10,4 €	10,5 €
Loyer médian (en €/m²)	12,6 €	10,6 €	12,3 €	11,9 €	11,5 €
3e quartile (en €/m²)	15,4 €	12,7 €	15,5 €	14,3 €	12,6 €
Nombre d'enquêtes	5 082	1 147	2 599	3 379	12 108

Dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise,
détail par année de construction (en €/m²)

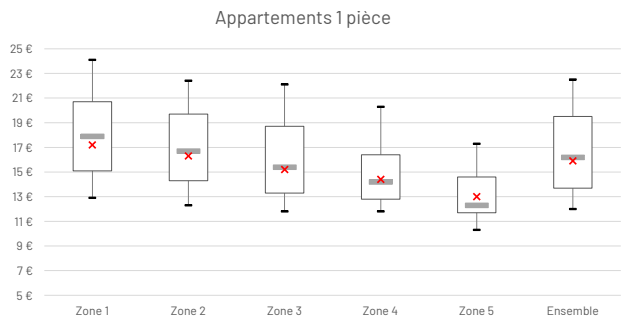


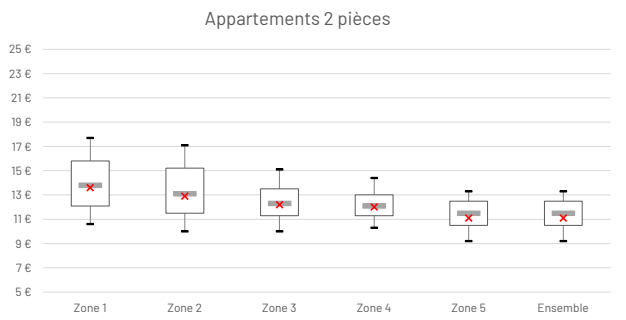
L'analyse des loyers par époque de construction met à jour deux enseignements principaux. Le premier est le niveau inférieur des loyers médians au m² pour les logements construits entre 1946 et 1970. Cela peut s'expliquer en partie par une surface moyenne plus élevée et en partie par une moindre qualité moyenne des logements (notamment en termes d'isolation acoustique et thermique).

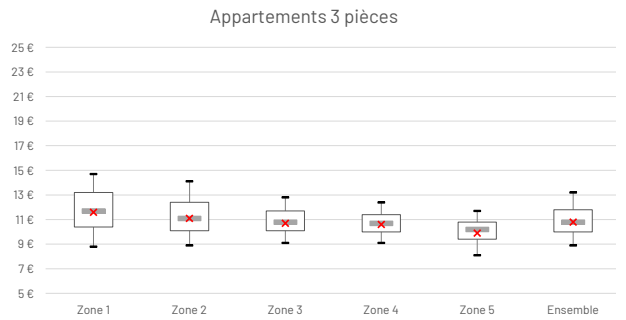
Le deuxième point d'analyse saillant est la très faible dispersion des loyers des logements construits après 2005. Ceci s'explique par la forte part de logements défiscalisés dans la construction neuve à partir de cette époque, qui induit des niveaux de loyers qui se doivent de respecter les exigences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

Dispersion des loyers par zone

Dispersion des loyers au m² par zone, type et taille de logements (appartements de l'agglomération bordelaise)

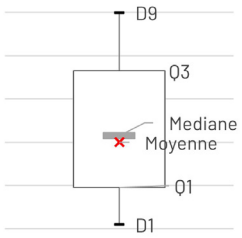






Clé de lecture

Le premier décile (D1) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 10 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 90 % autres.
Le premier quartile (Q1) est la valeur du loyer au 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.
Le neuvième décile (D9) est la valeur du loyer au m² sous laquelle se situent 90 % des logements, et au-dessus de laquelle se situent les 10 % restants.



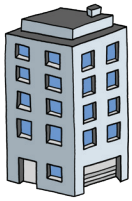
L'étude de la dispersion des loyers met en évidence des prix qui se resserrent autour de la médiane au fur et à mesure que le nombre de pièces des logements augmente. Parallèlement, on observe des différences selon les zones avec une dispersion plus importante dans les zones 1 et 2, ce qui laisse à penser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

Les loyers par zones

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

	Zone 1	Agglomération
Loyer médian	13,7 €	11,8 €
Loyer moyen	12,9 €	11,4 €

103 m²	89 m²
11,5 € / m²	10,5 € / m²



50 m²	51 m²
13,9 € / m²	12,2 € / m²

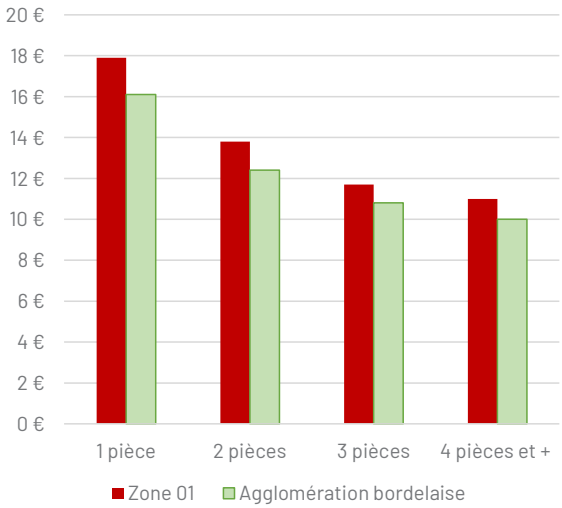
Parmi toutes les zones, la zone 1 est celle qui toutes choses étant égales par ailleurs, tire le plus les loyers vers le haut.

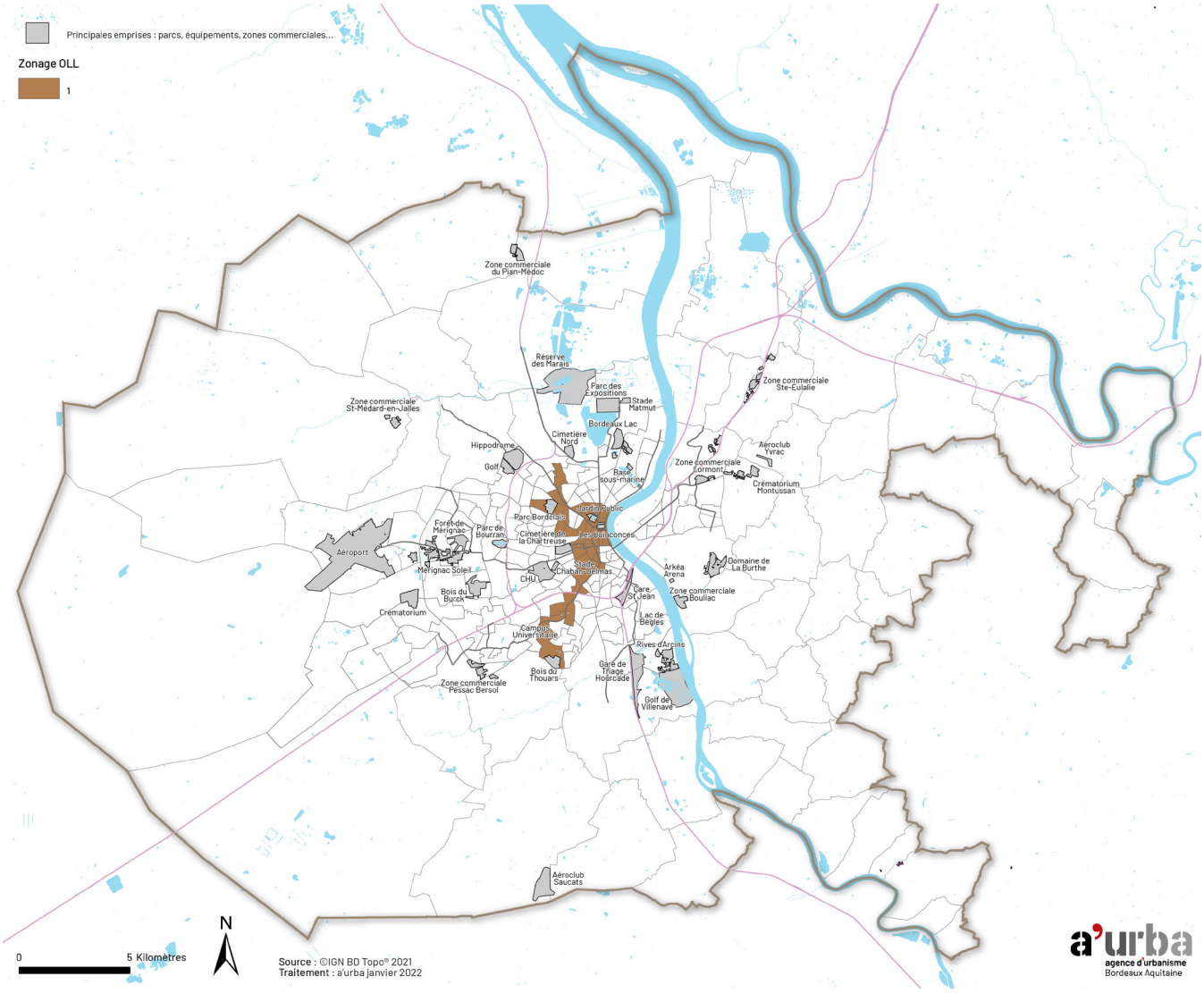
Le loyer médian y est de 13,7€ / m².

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

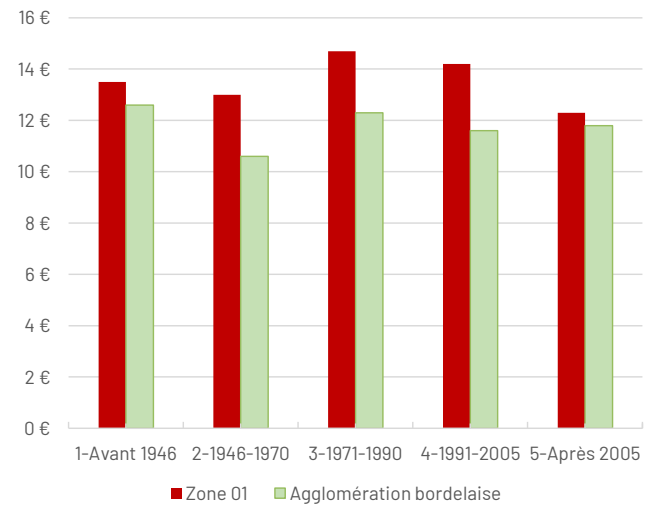
On observe des niveaux de loyers médians qui décroissent au fur et à mesure que l'ancienneté d'occupation augmente, quelle que soit la zone étudiée. Ce phénomène ne peut pas directement être imputé à la hausse des niveaux de loyers sur la période récente. Il reflète principalement un taux de rotation plus important observé sur les logements de petite surface (dont on sait qu'ils ont des loyers au m² plus élevés).

Loyers médians par m² selon le nombre de pièces

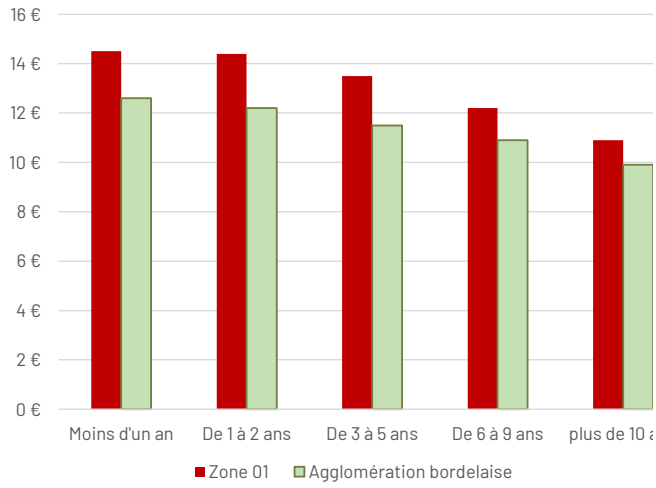




Loyers médians par m² selon l'époque de construction



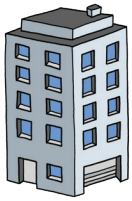
Loyers médians par m² selon l'ancienneté d'occupation du logement



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

	Zone 2	Agglomération
Loyer médian	**13,0 €**	11,8 €
Loyer moyen	**12,4 €**	11,4 €

87 m²	89 m²
11,9 € / m²	10,5 € / m²



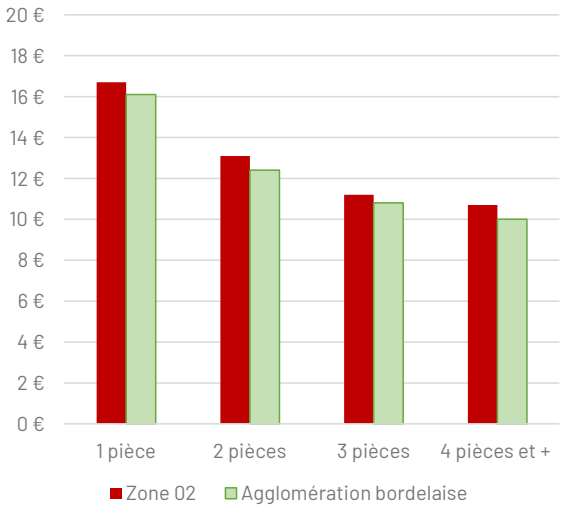
47 m²	51 m²
13,2 € / m²	12,2 € / m²

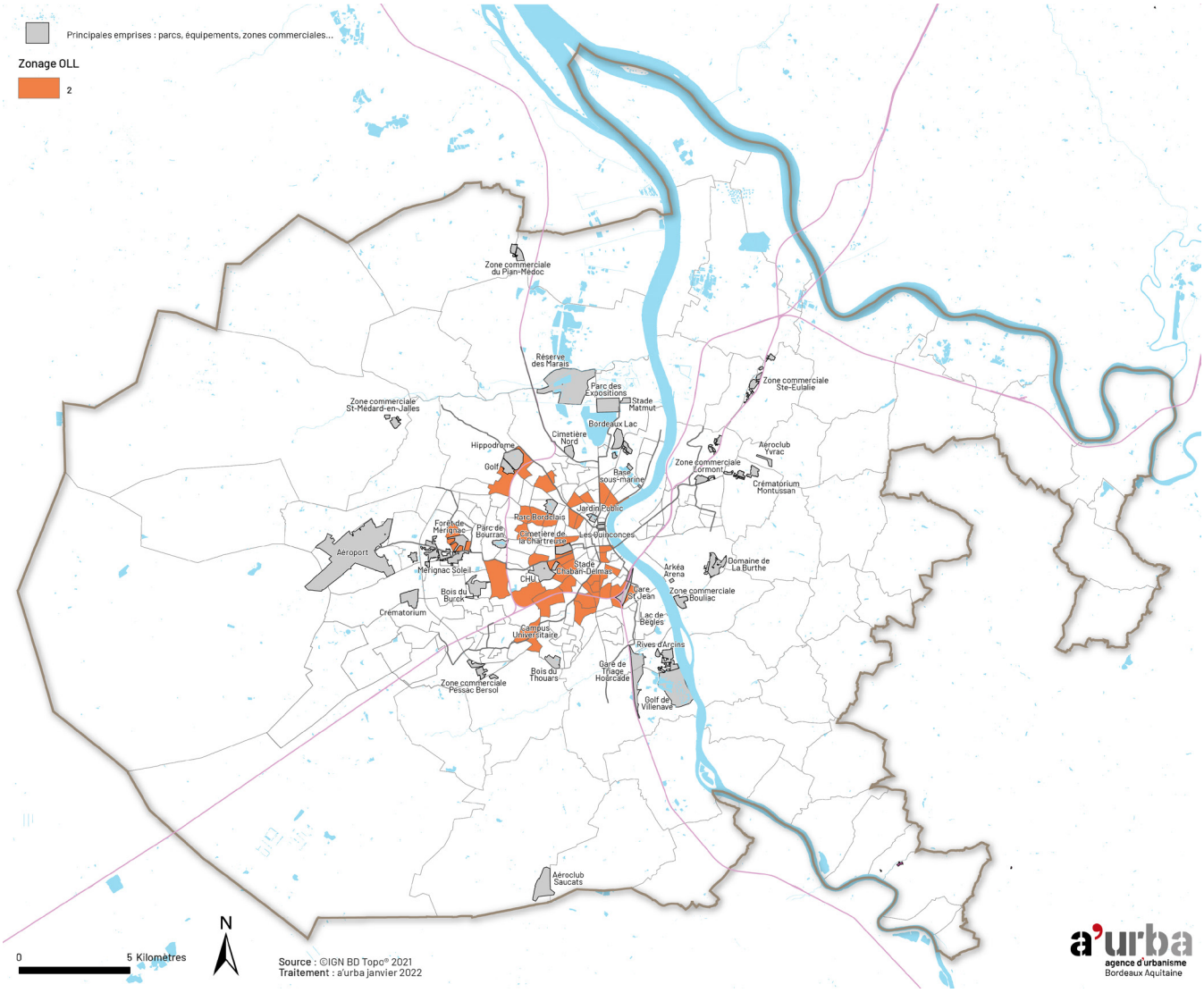
La zone 2 est la deuxième zone qui tire le plus fortement le niveau de loyer vers le haut.

Le loyer médian y est de 13,0€ / m².

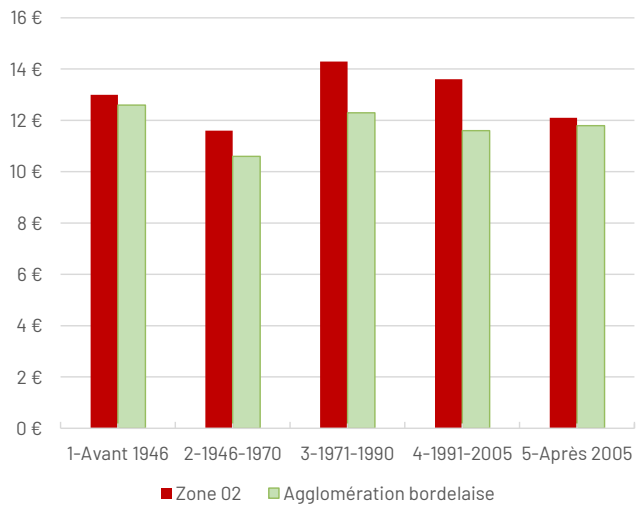
Comme pour la zone 1, quel que soit le nombre de pièces, ou l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 2 ont un niveau de loyer plus élevé que ceux de l'agglomération bordelaise dans son ensemble.

Loyers médians par m² selon le nombre de pièces

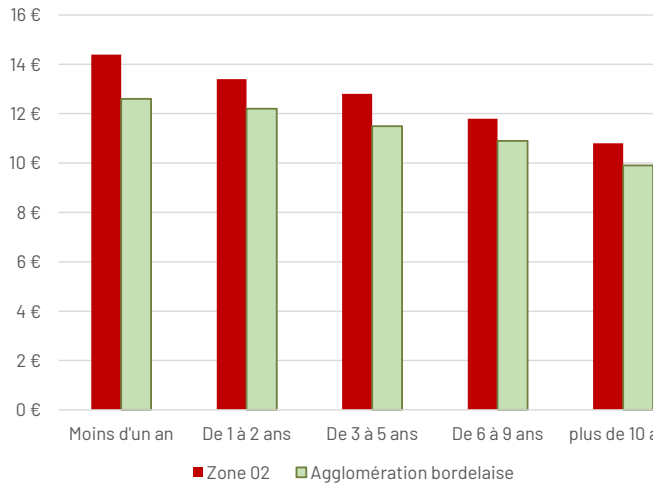




Loyers médians par m² selon l'époque de construction



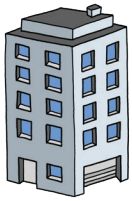
Loyers médians par m² selon l'ancienneté d'occupation du logement



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

	Zone 3	Agglomération
Loyer médian	**11,8 €**	11,8 €
Loyer moyen	**11,4 €**	11,4 €

89 m²	89 m²
11,2 € / m²	10,5 € / m²



52 m²	51 m²
12,0 € / m²	12,2 € / m²

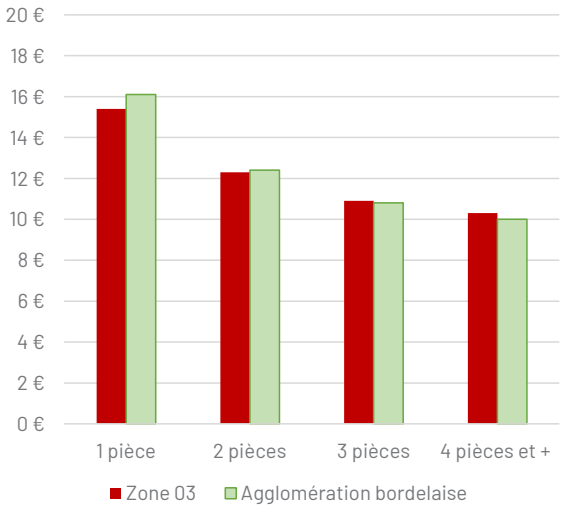
La zone 3 est une zone intermédiaire. Elle est celle qui présente les résultats les plus proches de ceux de l'agglomération bordelaise dans son ensemble.

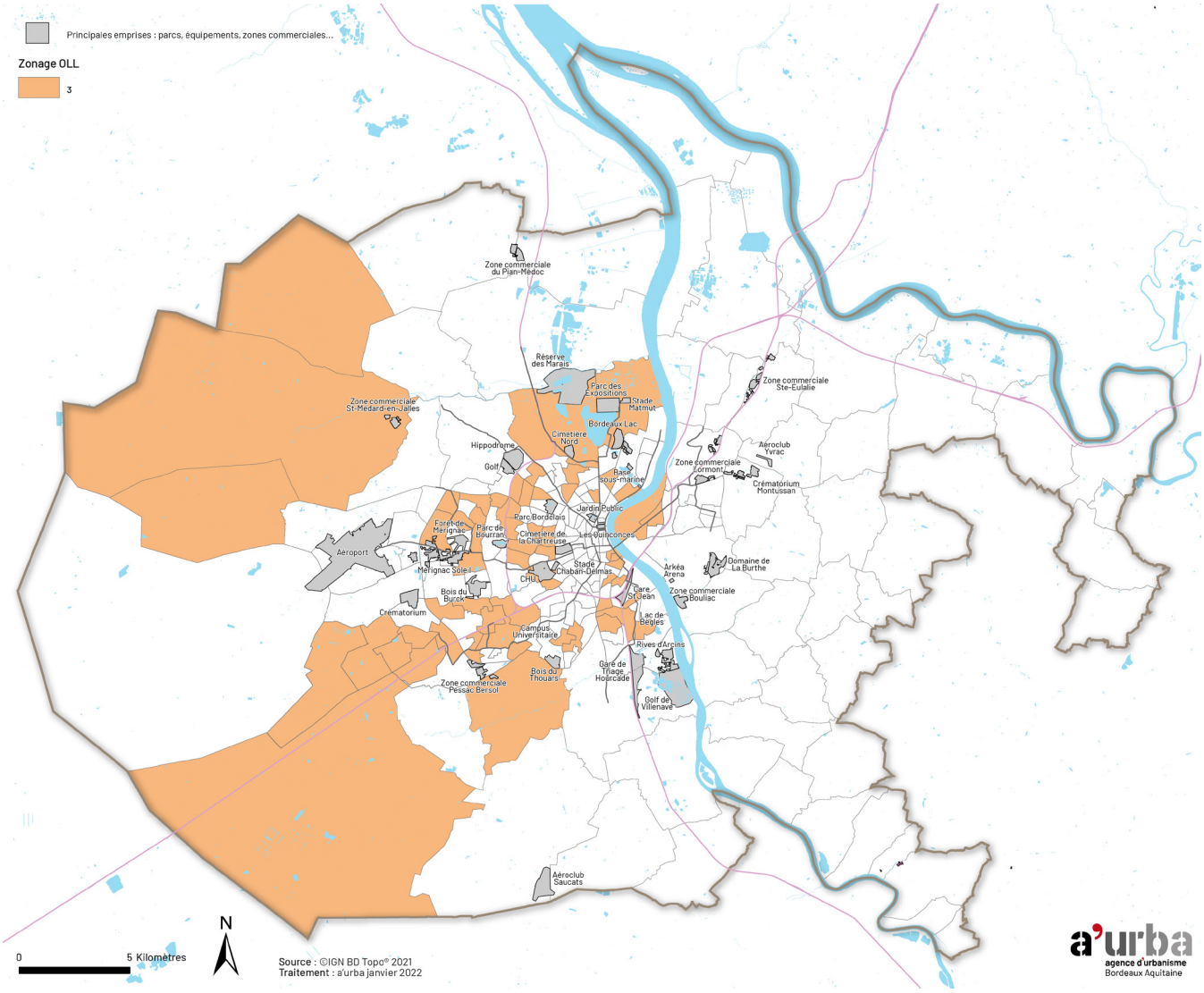
Le loyer médian y est de 11,8€ / m², comme celui de l'agglomération.

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

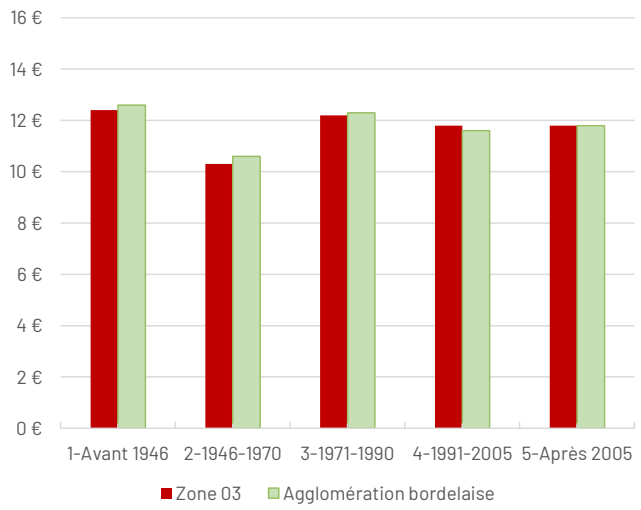
Seul le niveau de loyer des 1 pièce présente un écart plus fort avec l'agglomération et montre une dépréciation des petits logements dès lors que l'on s'éloigne du centre.

Loyers médians par m² selon le nombre de pièces

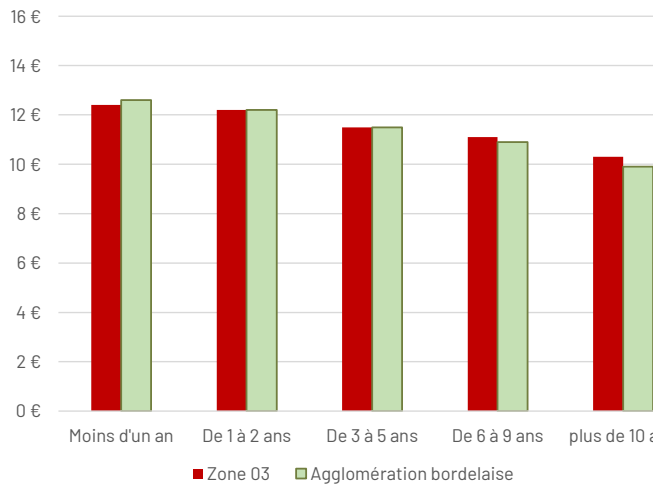




Loyers médians par m² selon l'époque de construction



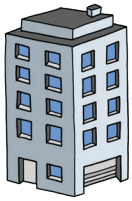
Loyers médians par m² selon l'ancienneté d'occupation du logement



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

	Zone 4	Agglomération
Loyer médian	**11,4 €**	11,8 €
Loyer moyen	**11,0 €**	11,4 €

85 m²	**89 m²**
10,7 € / m²	**10,5 € / m²**



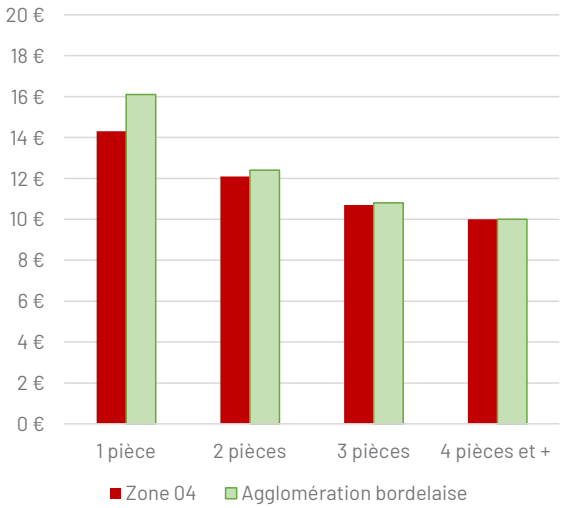
53 m²	**51 m²**
11,6 € / m²	**12,2 € / m²**

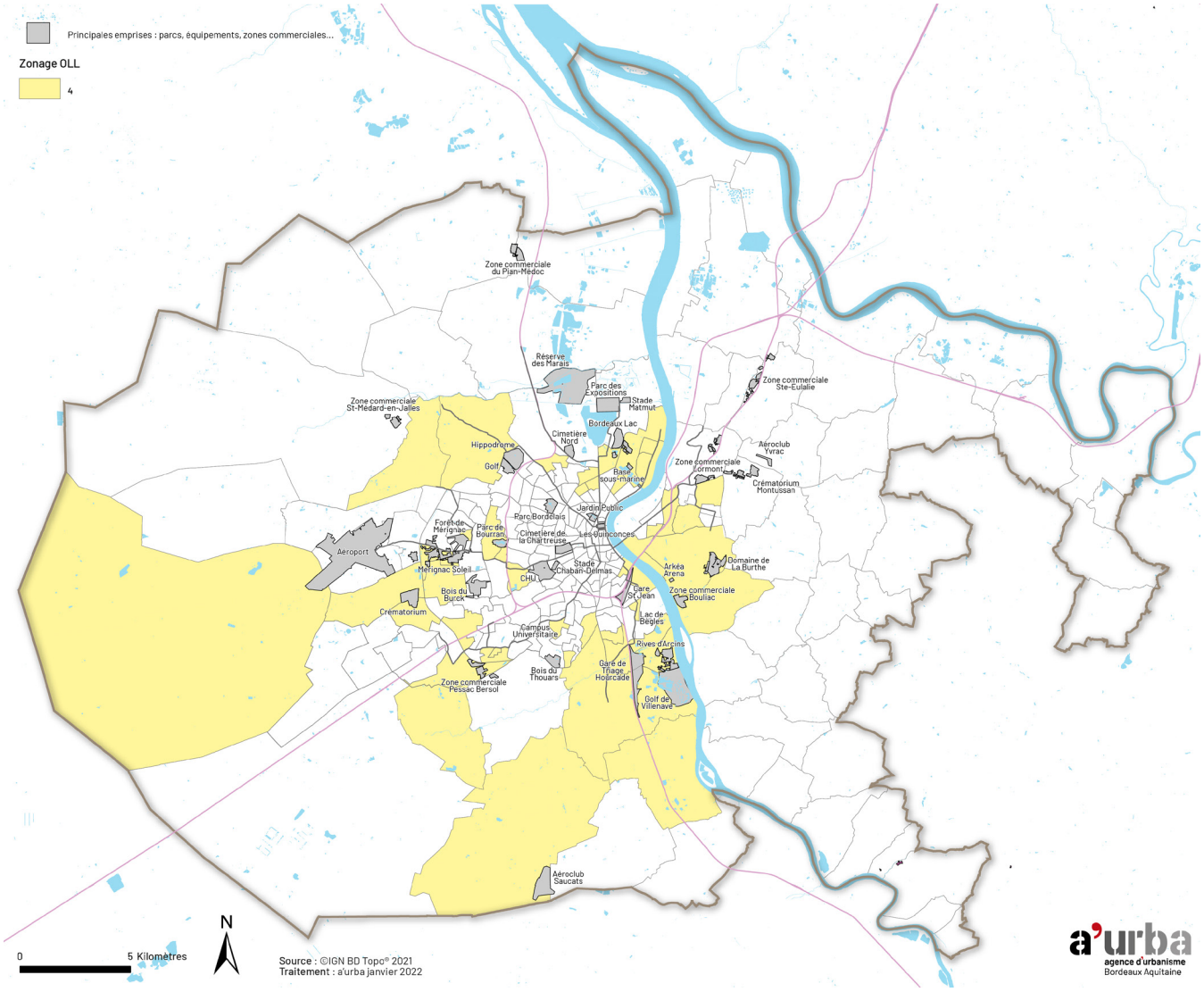
La zone 4 a des niveaux de loyers plus abordables par rapport à l'agglomération dans son ensemble.

Le loyer médian y est de 11,4€ / m².

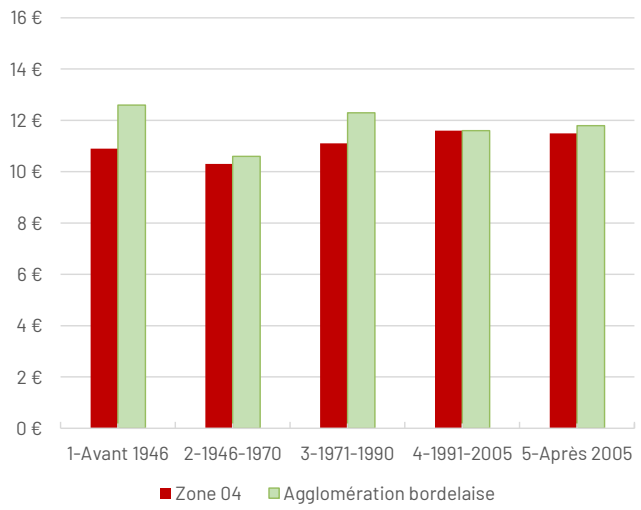
Quel que soit le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 4 ont un niveau de loyer plus faible que ceux de l'agglomération bordelaise.

Loyers médians par m² selon le nombre de pièces

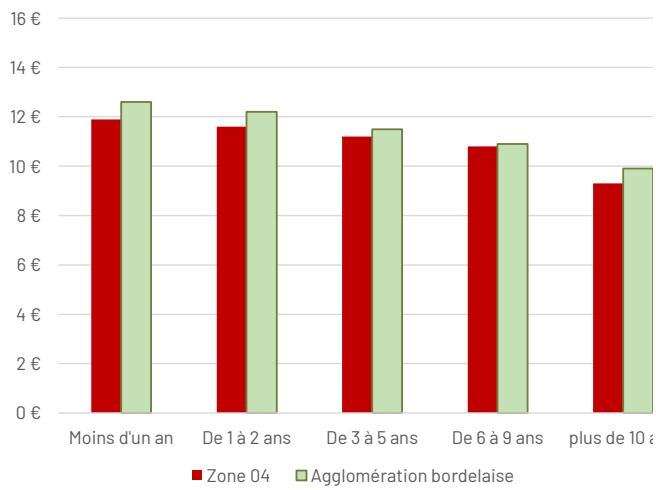




Loyers médians par m² selon l'époque de construction



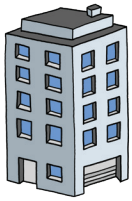
Loyers médians par m² selon l'ancienneté d'occupation du logement



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

	Zone 5	Agglomération
Loyer médian	**10,1 €**	11,8 €
Loyer moyen	**9,4 €**	11,4 €

90 m²	89 m²
9,2 € / m²	10,5 € / m²

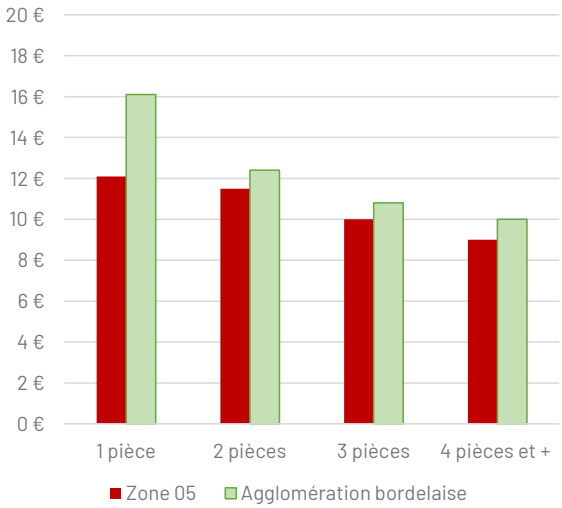


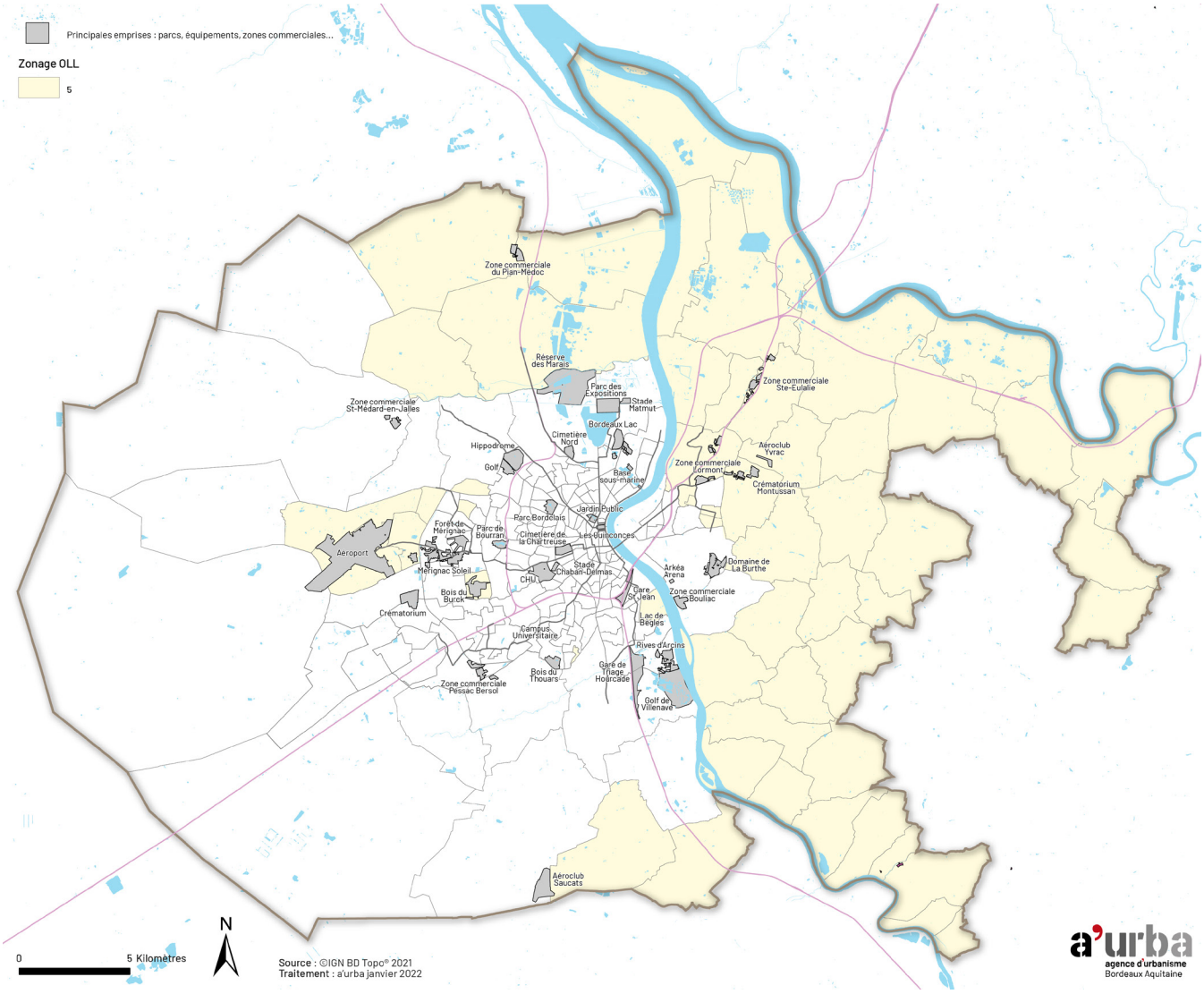
57 m²	51 m²
10,6 € / m²	12,2 € / m²

La zone 5 est celle où les loyers sont les plus abordables de l'agglomération avec un loyer médian de 10,1€ / m².

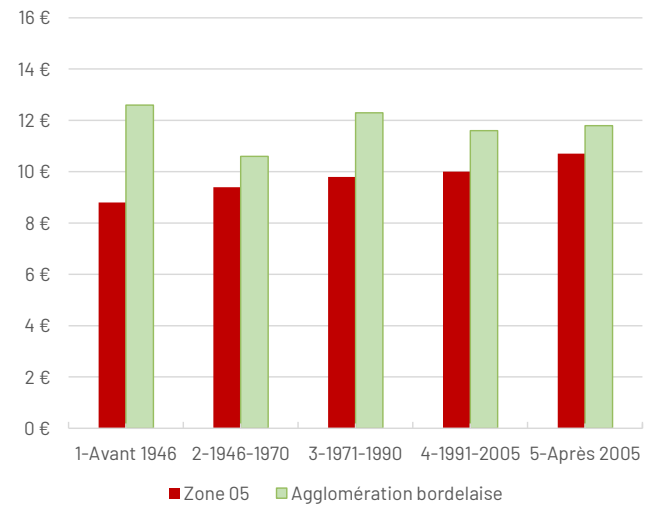
Quel que soit le nombre de pièces, l'époque de construction ou encore l'ancienneté d'occupation, les logements en location dans la zone 5 ont un niveau de loyer plus faible que ceux de l'agglomération bordelaise.

Loyers médians par m² selon le nombre de pièces

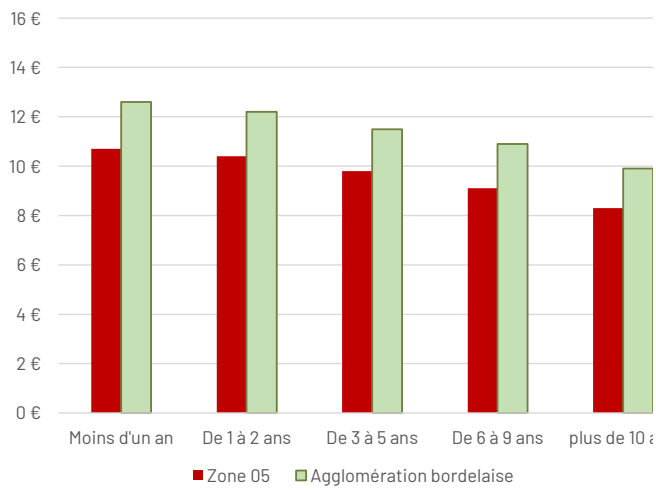




Loyers médians par m² selon l'époque de construction



Loyers médians par m² selon l'ancienneté d'occupation du logement

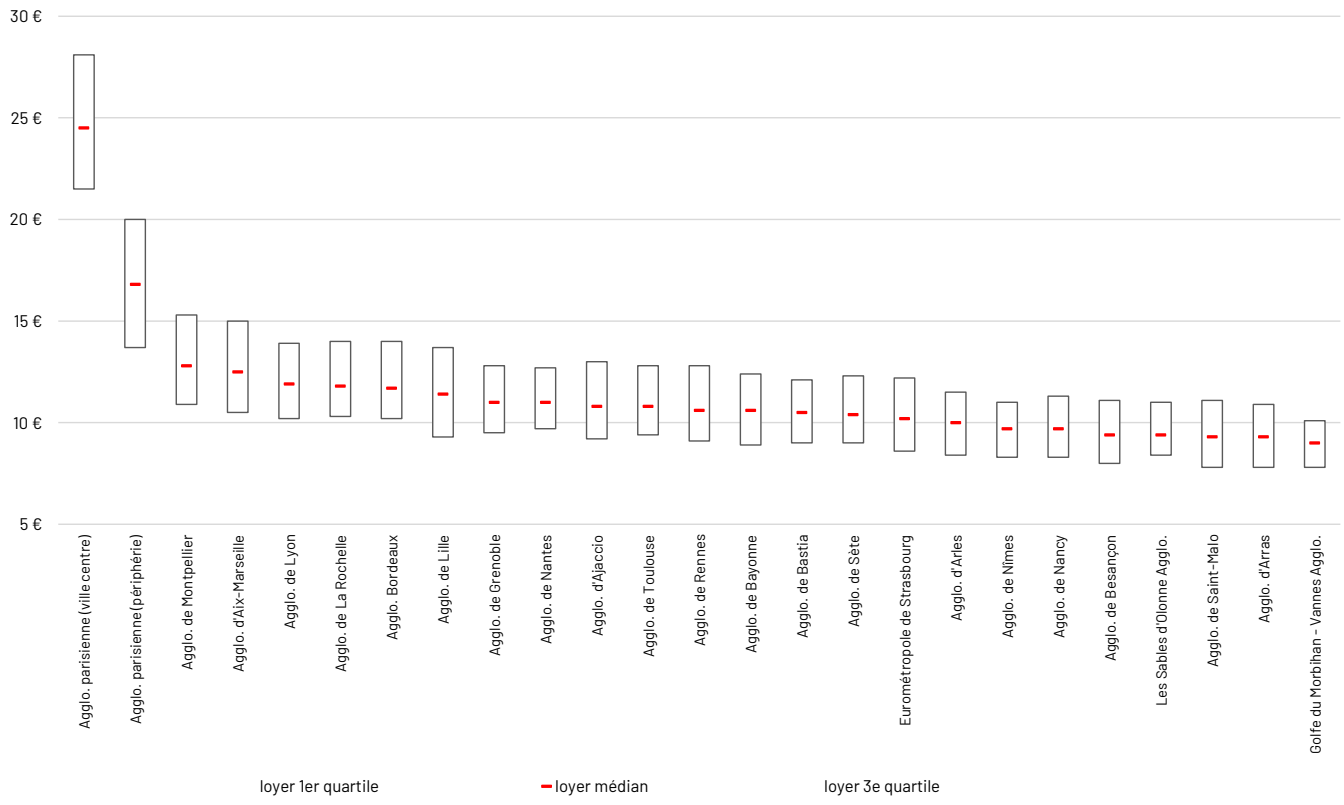


PLACES DISPONIBLES
Optic2000
Optic2000

Comparaison avec d'autres agglomérations

Les niveaux de loyers des agglomérations les plus chères observées par des observatoires

Dispersion des loyers dans les agglomérations françaises



Le respect d'une méthodologie commune offre la possibilité d'effectuer des comparaisons entre les différents territoires enquêtés par les OLL. Tous les territoires n'ayant pas terminé l'exploitation de la collecte de 2021[1], ce graphique est basé sur les données 2020.

Parmi les agglomérations observées, celles obtenant les loyers médians les plus élevés sont principalement de grandes agglomérations ; l' agglomération parisienne se détachant très fortement des autres. La présence de plus petites agglomérations (La Rochelle, Ajaccio, etc.) sur ce graphique induit que la taille n'est pas le seul critère ayant une incidence sur les loyers médians. L'attractivité touristique semble également agir sur les prix dans le parc locatif privé.

Si l'on regroupe la ville centre et la périphérie de l'agglomération parisienne, l'agglomération Bordelaise arrive en 6e position, derrière l'agglomération de Paris, de Montpellier, d'Aix-Marseille, de Lyon et de La Rochelle.

1. A la date de publication de l'étude, les résultats 2020 des agglomérations de Nice et de Fréjus n'étaient toutefois pas disponibles.

Synthèse

L'enquête 2021 de l'observatoire des loyers de l'a-urba a permis de connaître les niveaux de loyer de 25 000 logements du parc locatif privé de l'agglomération bordelaise.

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

L'enquête montre, par ailleurs, que le loyer médian hors charges s'élève à 11,8 €/m^2, et le loyer moyen à 670 € pour une surface habitable moyenne de logement de 59 m^2.

Ce niveau médian varie selon le type de logement (de 10,5 €/m^2 pour les maisons à 12,2 €/m^2 pour les appartements), le nombre de pièces (de 10,0 €/m^2 à 16,1 €/m^2), l'époque de construction (de 10,6 €/m^2 à 12,6 €/m^2) et la zone (de 10,1 €/m^2 à 13,7 €/m^2).

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

Chef de projet : Caroline De Vellis / Sous la direction scientifique de Nathanaël Fournier /
Équipe projet : Anne Delage, Christine Primet, Guillaume Rabany, Benjamin Vouilloux

Photos : Hélène Dumora

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org