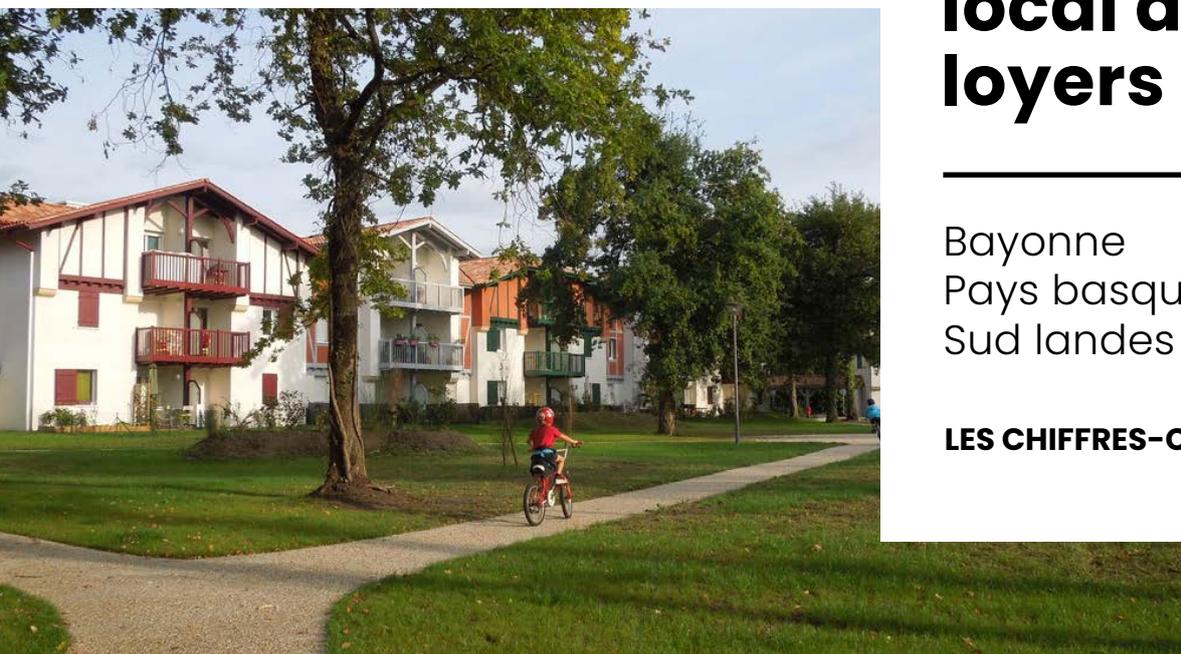


Octobre 2024



■

Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2023

■

Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2023

Résumé /

Suite à l'agrément ministériel obtenu en mars 2021, l'OLL Bayonne Pays basque Sud Landes a conforté et étendu son périmètre d'observation de 84 à 103 communes, périmètre qui permet désormais de mieux analyser les dynamiques en cours sur la conurbation littorale, d'Hendaye à Moliets-et-Maa. Cette année, le zonage a également été revu pour mieux traduire les écarts de loyer via un nouveau zonage dit statistique, c'est-à-dire basé sur la hiérarchie spatiale des loyers. Pour faciliter la lecture le nombre de zones a été réduit, passant de 6 à 4.

L'OLL Bayonne Pays basque Sud Landes fait partie des pionniers 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. Installé depuis plus de 10 ans désormais, il tient sa force de sa dimension partenariale avec l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes du marché locatif : acteurs publics (État, EPCI), partenaires comme l'ADIL ou la CAF et évidemment professionnels de l'immobilier.

Cette 10^e publication porte sur les chiffres clés 2023, avec une analyse locale détaillée et des comparaisons nationales permises par la méthodologie commune du réseau des OLL. Elle propose également une lecture dynamique des loyers dans le temps, et un focus qui décrypte cette année le lien entre niveau des loyers et revenus des locataires.

Pour la seconde année consécutive, le taux de sondage est de 24 % c'est-à-dire que l'Observatoire parvient à capter plus d'1 logement locatif privé sur 5 grâce à près de 11 000 données de loyer collectées et traitées.

Parmi les chiffres clés 2023, retenons que le loyer moyen sur le périmètre d'étude est de 691 € pour une surface moyenne de 67 m² (soit un loyer moyen de 10,4 €/m² et une médiane à 10,9 €/m²). Cependant, considérant la taille de l'espace ob-

servé, les valeurs de loyers diffèrent sensiblement selon les zones avec un écart de plus de 4 €/m² entre la zone la plus chère et la moins chère (zone 1 et zone 4, cf carte p.21).

À titre de comparaison, au niveau du loyer médian par m², la zone littorale (zone 1) affiche un niveau équivalent à celui de l'OLL de Marseille ou de Lyon quand la zone rétro littorale & rurale (zone 4) descend au même niveau que le loyer médian brestois (cf graphique p.18).

103 communes

4 zones de loyers

sur le périmètre de l'OLL

691 €

Loyer moyen
sur le périmètre de l'OLL

67 M²

Surface moyenne
sur le périmètre de l'OLL

Sommaire /

Le cadre

01

Remonter l'histoire
du périmètre
d'observation_p.8

02

Périmètre
d'observation
et zonages_p.10

Volet 1 - Le socle d'indicateurs « de base »

03

Le parc locatif
privé_p.12

04

Quel positionnement
de l'OLL de Bayonne
Pays basque
Sud Landes
avec d'autres
territoires ?_p.16

05

Les niveaux de loyers
du parc locatif
privé_p.20

06

Les niveaux de loyers
du parc locatif privé
par typologie de
logement_p.22

Volet 2 - Les données d'évolution

07

Tendances d'évolution des loyers
2022 vs 2023_p.28

Volet 3 - Le focus

08

Revenus versus loyers : quelle
situation sur le territoire ?_p.32

La méthodologie

09

Comprendre l'observation
locale des loyers_p.38

Jean-René ETCHEGARAY

*Président de l'Agence
d'Urbanisme Atlantique
& Pyrénées,
Président de la Communauté
d'Agglomération Pays Basque,
Maire de Bayonne*



© Communauté Pays basque - Carole photographie

Édito /

Depuis plus de 10 ans désormais, notre territoire a la chance de pouvoir disposer d'un Observatoire Local des Loyers du parc privé. Cet outil essentiel nous permet de pouvoir objectiver la situation du parc locatif privé au travers des statistiques collectées localement et traitées selon un cahier des charges national exigeant. La plus-value de cet outil réside dans les échanges entre les différents acteurs du marché que sont les représentants des locataires, des bailleurs, les gestionnaires de biens, partenaires et élus.

Dans un territoire aussi tendu que le Pays basque et le Sud Landes, cette connaissance du marché locatif privé reste indispensable puisque ce dernier accueille sur notre territoire plus d'un quart des ménages et plus de la moitié de ceux qui déménagent dans l'année.

J'ai donc le plaisir de vous inviter à consulter, comme chaque année, la publication annuelle des résultats de l'Observatoire. Celle-ci est désormais organisée en 3 volets : le socle d'indicateurs de base, les tendances d'évolution du marché et un focus sur un sujet spécifique.

Cette année, nous avons choisi d'orienter notre analyse sur la question du lien entre revenus des ménages et niveau des loyers. Notre Observatoire met souvent l'accent sur des niveaux de loyers équivalents à ceux de grandes métropoles régionales. Mais qu'en est-il de l'accessibilité des loyers vis-à-vis des revenus de nos habitants ?

Questionner ce sujet trouve tout son sens à cette période très spécifique où la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'apprête à expérimenter l'encadrement des loyers sur les 24 communes de sa zone tendue historique.

« Le parc locatif privé accueille sur notre territoire plus d'un quart des ménages et plus de la moitié de ceux qui déménagent dans l'année (...). »

01

Remonter l'histoire du périmètre et zones d'observation

La définition du périmètre d'observation des loyers privés répond à une double contrainte :

- Législative : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) définit les périmètres des territoires qui sont dotés d'un OLL.
- Statistique : pour observer les loyers privés, il convient de disposer d'un volume suffisant de logements locatifs privés pour que la collecte puisse être techniquement réalisable.

À ces deux contraintes s'ajoute celle de la cohérence territoriale du périmètre. Initialement focalisé sur la zone tendue, le dispositif d'observation a été élargi deux fois : en 2018 et 2021 pour mieux englober les logiques de marché.

Un dispositif d'observation initié par la loi Alur et conforté par la loi Élan

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

La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est venue conforter le dispositif d'observation et dissocier l'agrément délivré par le ministère en charge du logement de la procédure d'encadrement des loyers. La délimitation du périmètre d'observation s'est affranchie des limites administratives pour privilégier la cohérence territoriale en lien avec la tension du marché local de l'habitat.

Un périmètre d'observation qui s'est élargi pour désormais embrasser le Pays basque et le Sud Landes

Un découpage spécifique en 4 zones avait été conçu initialement pour permettre de disposer d'un volume suffisant de logements privés à la location grâce à l'élargissement du périmètre « réglementaire » des 27 communes de la zone tendue à 2 communes supplémentaires (Saint-Pée-sur-Nivelle et Ondres).

La constance du périmètre et du zonage a permis la lisibilité du dispositif et l'adhésion des partenaires pendant plusieurs années. Elle ne devait pas pour autant l'enfermer.

Ainsi, depuis, deux élargissements territoriaux ont été réalisés :

- Vers la 5^{ème} zone en 2018 : comprenant les communes de l'Aire Urbaine de Bayonne hors Unité Urbaine ainsi que celles des Aires urbaines de Saint-Jean-Pied-de-Port, de Mauléon-Licharre et de Saint-Palais, polarités de l'intérieur du Pays basque qui disposent d'un parc locatif privé non négligeable.
- Vers la 6^{ème} zone en 2021 : pour couvrir l'intégralité de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud, territoire à enjeu fortement connecté aux logiques de marché de la conurbation littorale.

Un nouveau zonage pour une meilleure cohérence territoriale

Après ces deux élargissements territoriaux, le zonage méritait d'être revu afin de permettre une meilleure lecture territoriale notamment au sein des anciennes zones 5 et 6 qui avaient été intégrées d'un bloc. De plus, le comité scientifique national de l'observation des loyers préconise la mise en place d'un zonage statistique, c'est-à-dire basé sur la hiérarchie spatiale des loyers et non pas sur un principe de continuité territoriale, ce qui avait été privilégié jusque-là.

À partir de premiers travaux menés par l'ANIL, l'Observatoire a réuni les professionnels de l'immobilier, les services de l'État et les collectivités concernées pour aboutir à une nouvelle carte de zonage en 4 zones détaillées, pages 10 et 11.

Des réflexions sont par ailleurs en cours pour élargir le périmètre à de nouveaux territoires à enjeu en continuité territoriale du périmètre actuel à l'image du secteur de Bidache ou de l'agglomération du Grand Dax.

La loi ALUR a créé un dispositif pérenne d'observation des loyers privés dans les agglomérations connaissant une forte tension



2013

AUDAP retenue comme site pilote
« Observatoire local des loyers »

2018

Extension de l'Observation
à 84 Communes du Pays basque
et du sud des Landes (5 zones)

2024

Révision de zonage
(maintien du périmètre
à 103 communes,
passage à 4 zones)
Entrée en vigueur prévue de
l'encadrement des loyers

2014

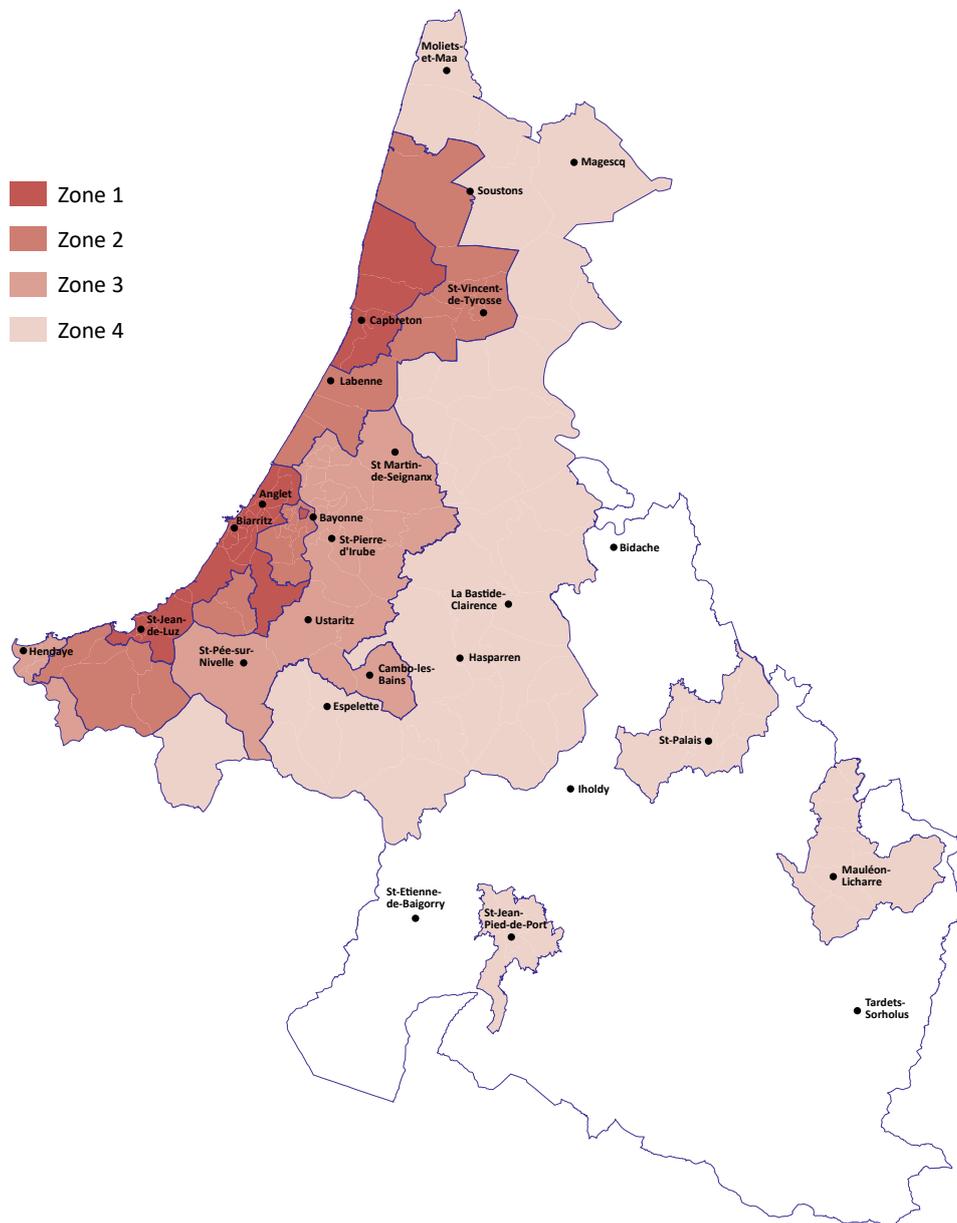
Observatoire centré
sur les 27 communes
de l'unité urbaine
de Bayonne + 2 communes (4 zones)

2021

Agrément ministériel
« Observatoire local des loyers »
(OLL) et nouvel élargissement
territorial dans le Sud Landes
(103 communes-6 zones)

02

Périmètre d'observation et zonages /



4
Zones

2
Départements

3
EPCI

103
Communes

→ Les 4 zones de l'Observatoire Local des Loyers :
le littoral valorisé €€€€ (zone 1), le littoral et rétro littoral valorisé €€€ (zone 2), le littoral et rétro littoral valorisé €€ (zone 3) et le rétro-urbain rural valorisé € (zone 4)

Un nouveau zonage OLL basé sur la hiérarchie spatiale des loyers

En gras les communes, entre parenthèses les IRIS

4 communes sont scindées sur plusieurs zones : Anglet, Bayonne, Ciboure, Soustons

1 / LITTORAL VALORISÉ €€€€ : **Anglet** (Brise Lame-Lazaret-Montbrun-Pignada Butte aux Cailles-Refuge-Montbrun, Chiberta, Cinq Cantons-Golf, Louillot, Mondeville-Chassin, Pignada, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain), **Arcangues**, **Bayonne** (Arènes-Lachepaillet), **Biarritz** (Front de Mer, Halles-Hurlague, Rochefoucauld-Aguilera, Labordotte-La Colline, Rocailles-Lahouze, Mairie-Marne, Parc d'Hiver-Marion-Mouriscot, Parme-La Négresse, Petricot-Reptou, République-Beau Rivage, St-Charles-Golf, St-Martin-Cite des Fleurs), **Bidart**, **Capbreton** (Bouheben, La Plage, Les Sables), **Ciboure** (Nord), **Guethary**, **Saint-Jean de Luz** (Acotz, Centre-ville, Chantaco, Ducontentia-Jai Alai-Stade, Sainte-Barbe-Lac, Urdazuri), **Seignosse**, **Soorts-Hossegor**

2 / LITTORAL ET RÉTRO-LITTORAL VALORISÉ €€€ : **Ahetze**, **Anglet** (Aritxague, Cantau - Bernain - Saint-Jean, Choisy, Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Pontots, Tivoli-Union), **Angrèsse**, **Arbonne**, **Ascain**, **Bassussarry**, **Bayonne** (Arènes-Allées Marines, Beyris-Polo, Beyris-St-Amand, centre-ville - Hôtel de Ville, Forum Pontots, Saint-Leon - Marracq, Saint-Leon-Maignon, St-Leon-Saint-Crouts), **Bénesse-Maremne**, **Ciboure** (Sud), **Labenne**, **Ondres**, **Saint-Vincent de Tyrosse** (Est, Ouest), **Saubion**, **Soustons** (Ouest), **Tarnos** (Nord-Ouest), **Tosse**, **Urrugne** (Béhobie-Socoa, Bourg-Kéchiloa, Mendichoko-Karrikatxar-Olhetta), **Vieux-Boucau-les-Bains**

3 / LITTORAL ET RÉTRO-LITTORAL VALORISÉ €€ : **Bayonne** (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard-Matras, Sainte-Croix-Grand basque, Saint-Esprit, Saint-Etienne-Arrousets et Saint-Frédéric), **Biria-tou**, **Boucau** (Couronne boisée, Haut Boucau, Bas Boucau, Cambo-les-Bains, Hendaye (Centre-ville-la-Plage, Gare-Joncaux, Molerès-Sopite, Orio), **Jatxou**, **Lahonce**, **Larressorre**, **Mouguerre**, **Saint-Martin-de-Seignanx**, **Saint-Pée-sur-Nivelle**, **Saint-Pierre-d'Irube**, **Urcuit**, **Ustaritz**, **Villefranque**, **Tarnos** (Centre 1, Centre 2, Centre 3, Sud)

4 / RÉTRO-URBAIN RURAL VALORISÉ € : Aïcirts-Camou-Suhast, Ainhoa, Amendeuix-Oneix, Arbérats-Sillègue, Arbouet-Sussaute, Ascarat, Ayherre, Azur, Bardos, Béhasque-Lapiste, Berrogain-Laruns, Beyrie-sur-Joyeuse, Biarrotte, Biaudos, Bidarray, Bonloc, Briscous, Caro, Charritte-de-Bas, Chéraute, Espelette, Espès-Undurein, Garindein, Garris, Gotein-Libarrenx, Guiche, Halsou, Hasparren (Est, Ouest), Hélette, Ispoure, Isturits, Itxassou, Josse, La Bastide-Clairence, Lichos, Louhossoa, Luxe-Sumberraute, Macaye, Magescq, Mauléon-Licharre, Mendionde, Messanges, Moliets-et-Maà, Orx, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Esteben, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Laurent-de-Gosse, Saint-Martin-d'Arberoue, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Palais, Sare, Saubrigues, Saubusse, Souraïde, Soustons (Est), Uhart-Cize, Urt, Viodos-Abense-de-Bas)



Les IRIS, maille de base de la diffusion des données infracommunales de l'INSEE

Le découpage des communes de plus de 10 000 habitants et de la plupart de celles de plus de 5 000 habitants en IRIS a été construit à partir de critères géographiques et statistiques. Il a été élaboré en partenariat avec les interlocuteurs locaux, notamment les communes selon des règles précises définies en respectant les exigences de la CNIL (seuil minimum de population de l'ordre de 2 000 habitants). L'objectif était de constituer des IRIS homogènes du point de vue de l'habitat. Depuis 1999 et l'établissement de ce découpage, des modifications ont été entreprises en 2008 pour prendre en compte les évolutions démographiques importantes et scinder des IRIS qui le nécessitaient.

03

Le parc locatif privé

52 394

le nombre de logements privés à la location (dont 6 642 meublés représentant 13 %)

Avec plus de 52 000 logements, le parc locatif privé loge plus d'un ménage sur 4 (28 %) sur le territoire des 103 communes observées.

À l'échelle du nouveau zonage, une distinction apparaît entre les zones 1,2 et 3 d'un côté et la zone 4 de l'autre. Ainsi, le stock de logements locatifs privés est important (autour de 15 000 logements) sur les 3 premières zones avec un poids du logement locatif privé qui varie entre 28 % et 30 %. La 4^e zone, celle qui présente les loyers les moins élevés est également celle où l'intensité locative est moins importante, avec un peu moins de 7500 logements locatifs privés, logeant 23 % des ménages.

28 %

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé

De fait, au-delà de cet aspect quantitatif, le profil du parc varie également entre les zones 1,2,3 d'une part et la zone 4 d'autre part. Ainsi, cette zone 4 affiche une plus grande part de grands logements (45 % de T4 et + contre 23 % sur les 3 autres zones) et logiquement de maisons (37 % contre 15 % à 18 % sur les 3 autres zones).

Sur l'ensemble du périmètre observé, 30 % du parc a été construit depuis 2005. C'est sur la zone 1 (littoral valorisé €€€€) que la part du parc récent est la moins importante : 21 % juste devant la zone 4 avec 23 %. C'est sur les zones 2 et 3 situées à proximité du littoral et des zones urbaines que l'activité de production de logements locatifs a été forte ces dernières années. Ainsi, plus d'un tiers des logements locatifs de ces deux zones ont été construits depuis 2005 (34 % sur la zone 2 et même 38 % sur la zone 3). Cette part est très conséquente en regard avec sa réalité sur le territoire national (16 %).

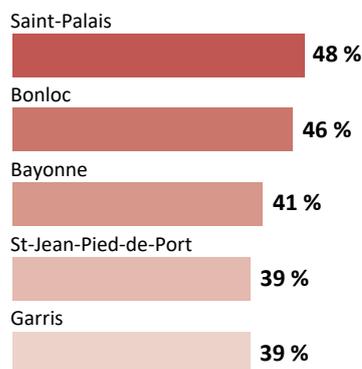
80 %

la part des appartements dans le parc locatif privé

S'il est un indicateur qui semble corrélé à la proximité du littoral, c'est la part des logements loués meublés (à l'année). Si cette part est de 13 % sur l'ensemble de l'OLL, en forte progression sur 6 ans (+49 % !), elle est de 18 % sur la zone 1 puis 12 % sur la zone 2, 10 % sur la zone 3 et 9 % sur la zone 4. Cela peut témoigner d'une éventuelle porosité avec le marché de la location courte durée comme d'un intérêt pour les propriétaires sur des formules de location moins engageantes (bail 1 an).

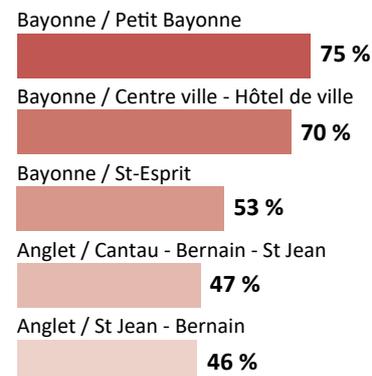
Enfin, un indicateur toujours attendu est celui de l'évolution du parc. Si celle-ci a ralenti depuis 2014, elle reste positive à ce stade (+775 logements/an).

Top 5 des communes par taux de logement locatif privé en 2020



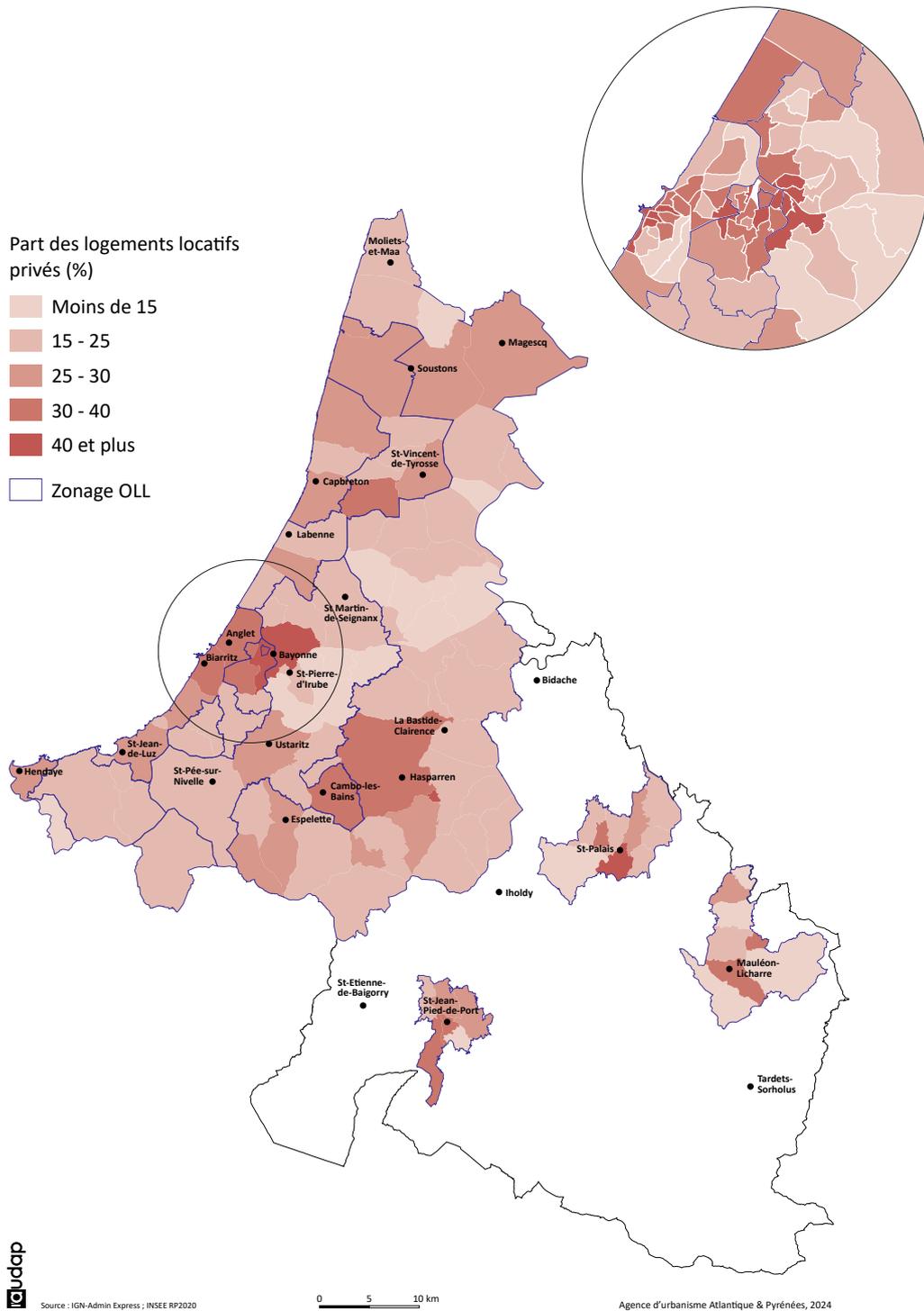
Source : INSEE-RP2020

Top 5 des IRIS par taux de logement locatif privé en 2020



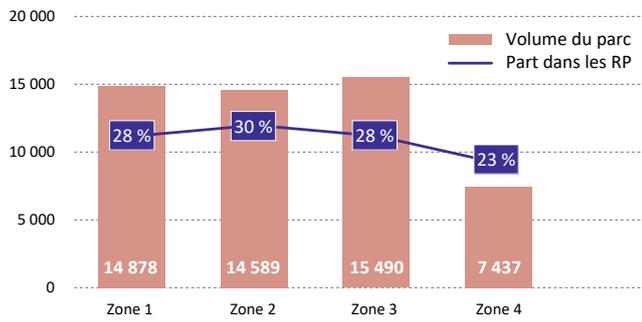
Source : INSEE-RP2020

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales par commune + focus IRIS sur le BAB



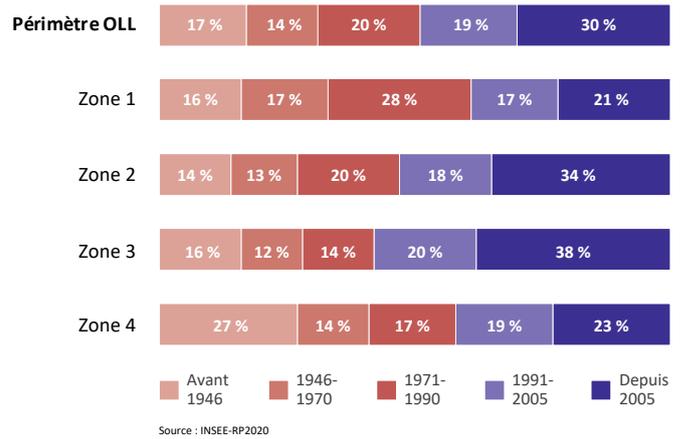
Le parc locatif privé en détails

Volume et poids du parc locatif privé par zone



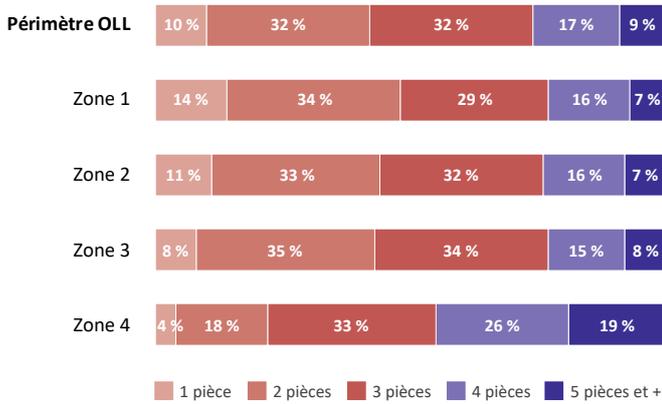
Source : INSEE-RP2020

Répartition des périodes de construction



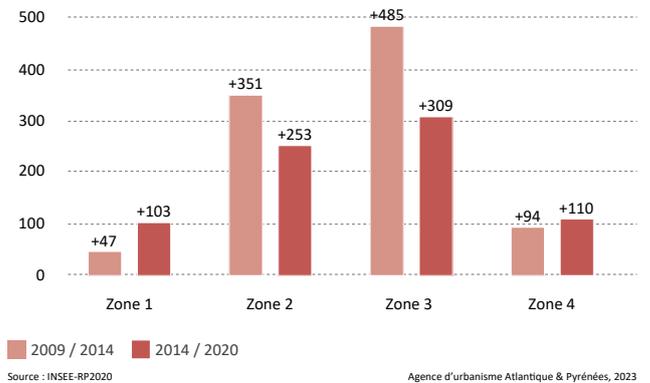
Source : INSEE-RP2020

Répartition par nombre de pièces



Source : INSEE-RP2020

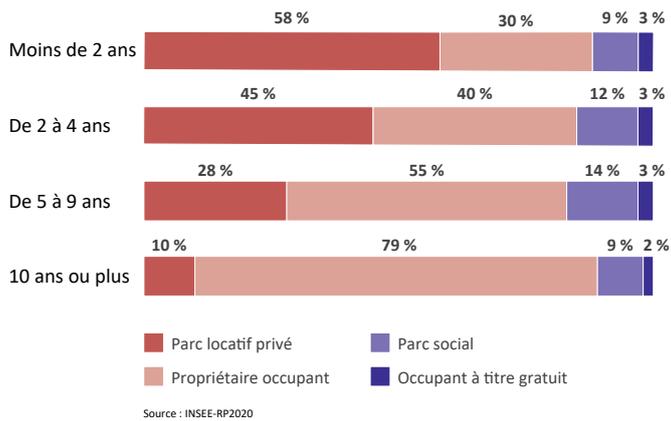
Évolution annuelle moyenne du parc par zone



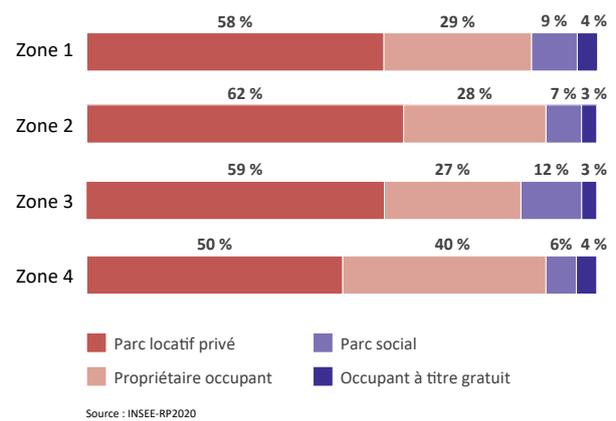
Source : INSEE-RP2020

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2023

Statut d'occupation en fonction de la date d'emménagement

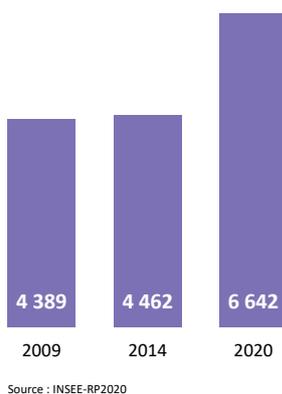


Statut d'occupation par zone pour les emménagements récents (moins de 2 ans)

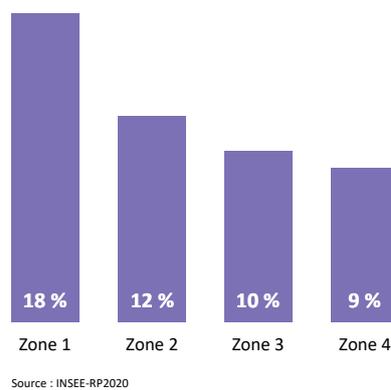


Segment des meublés (meublés loués à l'année à titre de résidence principale)

Évolution du nombre de meublés 2009/2020



Part des logements loués meublés



04

Quel positionnement de l'OLL Pays basque Sud Landes en 2023 ?

Le maillage des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) sur le territoire national se structure et s'étoffe. Le travail en réseau permet un partage d'expériences, la montée en compétences et l'évolution de la méthodologie commune. Un site dédié

www.observatoires-des-loyers.org en libre accès, met en ligne depuis 2016 l'ensemble des résultats et publications des Observatoires locaux. Des recherches ciblées sont possibles et permettent de générer cartes, graphiques et tableaux de données. C'est là tout l'intérêt du dispositif au-delà de sa rigueur statistique.

Pour faciliter la lecture sont mentionnés les noms de villes-centres, mais l'analyse concerne bien l'ensemble des périmètres d'observation.

Avec un niveau médian de loyer de 10,9 €/m² en 2023, le territoire de 103 communes observé par l'OLL Pays basque Sud Landes s'affiche à la 12^e place pour le loyer médian au m² tous biens confondus.

Les analyses présentées ci-après sont réalisées à partir des résultats 2023 sur une sélection de 20 agglomérations qui sont les mêmes chaque année.

Avec un niveau médian de loyer de 10,9 €/m² en 2023, le territoire de 103 communes observé par l'OLL Pays basque Sud Landes s'affiche à la 12^e place pour le loyer médian au m² tous biens confondus. Notre territoire se positionne toujours autour des mêmes agglomérations de Rennes et Strasbourg, devançant désormais légèrement cette dernière.

Pour autant, les constats restent les mêmes que précédemment : l'effet de structure joue fortement. En effet, les villes universitaires où la présence de petits logements est importante voient leur niveau médian de loyer au m² « artificiellement réhaussé, situation qui ne concerne pas notre territoire. L'analyse détaillée par typologie (graphiques ci-contre) classe le Pays Basque et le Sud Landes entre la 9^eme (2 & 3 pièces) et la 11^eme place (1 pièce) du classement national.

Entre 2021 et 2023, toutes les agglomérations sont concernées par une hausse significative du loyer médian au m², en lien avec un IRL particulièrement élevé depuis deux ans (voir pages évolution des loyers).

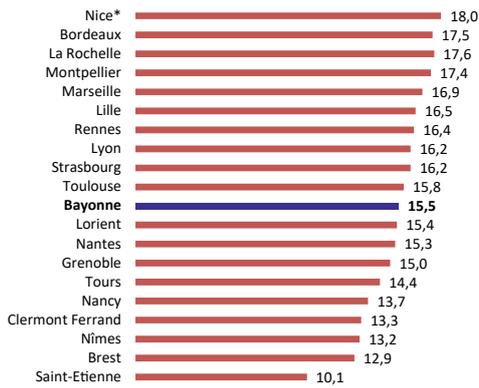
Si ces tendances doivent être analysées avec précaution, toujours en raison de l'effet de structure, les agglomérations de l'Ouest semblent particulièrement concernées Lorient, Nantes, Brest et Rennes arrivant en tête avec des évolutions entre +0,5€ et +1€/m² (+0,3€/m² pour l'OLL Pays Basque Sud Landes). Il conviendra d'observer si ces tendances se confirment dans les années à venir.

Loyer médian par Observatoire local en 2023



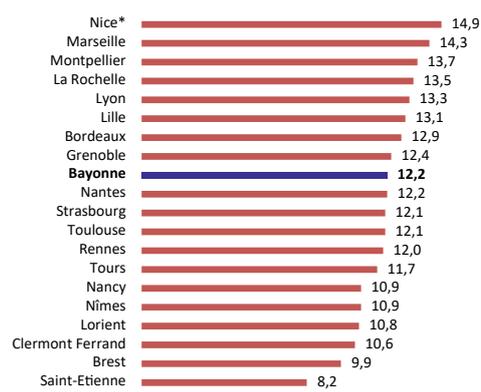
Classement national des loyers médians par typologie (en 2023)

T1 Loyer médian en 2023 (€ m²)



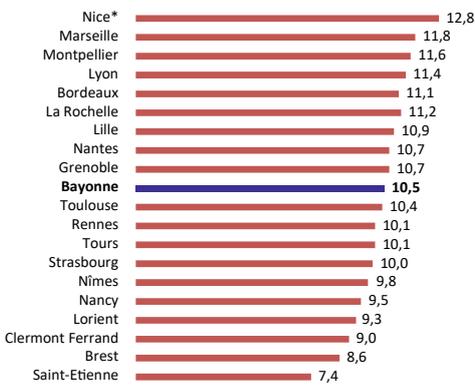
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

T2 Loyer médian en 2023 (€ m²)



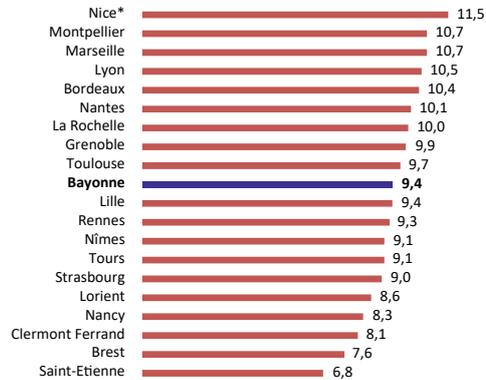
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

T3 Loyer médian en 2023 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

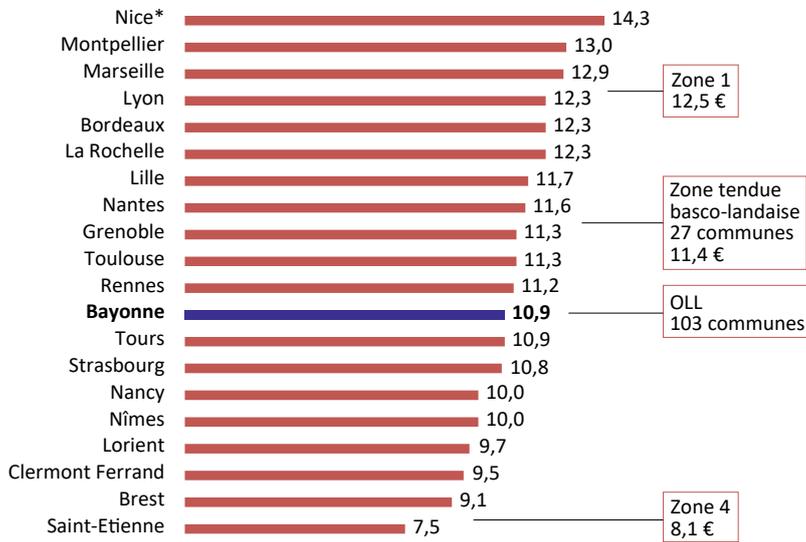
T4 et + Loyer médian en 2023 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

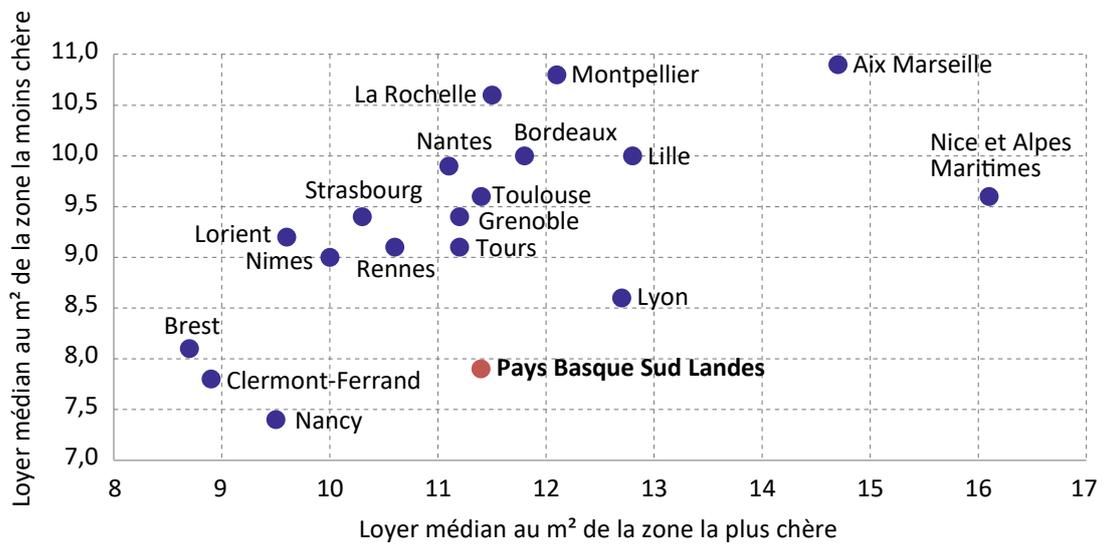
Comparatifs des loyers médians

Loyer médian au m² en 2023 - Ensemble des biens



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

Comparatif du loyer médian au m² des appartements T3



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

OLL Pays Basque Sud Landes : des écarts significatifs de loyers entre zones

Au delà de l'impact de l'effet de structure intervient également un effet géographique non négligeable. Chaque OLL a son propre périmètre plus ou moins large qui se caractérise par une variabilité locale plus ou moins forte des loyers.

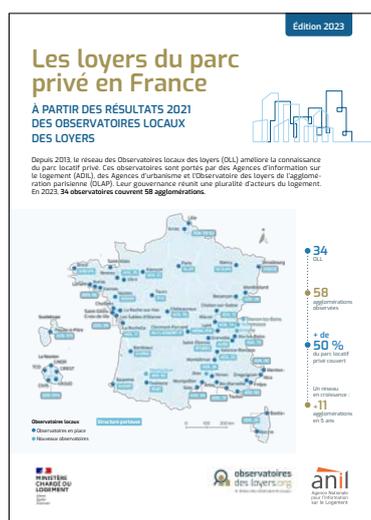
Si l'on regarde le positionnement de nos 4 zones d'observation au regard de la hiérarchie globale des OLL il apparaît que la zone 1, la plus chère, se place au-delà de la médiane d'ensemble de Lyon, Bordeaux ou La Rochelle. À l'inverse, la zone 4, la moins chère, se positionne entre Brest et St Etienne. La zone tendue s'affiche plutôt entre Grenoble et Nantes. Or, c'est cette dernière qui est particulièrement intéressante car les périmètres OLL sont souvent calés sur la zone tendue. Ce premier exercice est certes intéressant mais mérite d'être nuancé car, comme évoqué précédemment, les variations

au sein des OLL peuvent être conséquentes. Il est donc intéressant de rentrer dans le détail de chaque zone au sein de chaque OLL.

Le second graphique ci-contre présente le loyer médian au m² des appartements T3 de chaque OLL au regard de 2 variables : celui de la zone la plus chère et celui de la zone la moins chère. Plus une agglomération se place en bas et à gauche moins les loyers sont élevés, plus une agglomération se place en haut et à droite plus les loyers sont élevés.

Notre OLL se démarque par un positionnement atypique marqué par à la fois une zone chère valorisée et une zone la moins chère peu valorisée. C'est particulièrement lié à notre périmètre géographique large qui embrasse des territoires à la fois urbains, littoraux et ruraux.

Allez plus loin



Les loyers du parc privé en France Édition 2024

À partir des résultats 2022 des Observatoires locaux des loyers.

<https://url.me/gRshP>

Les logements collectifs des Trente Glorieuses dans le marché locatif privé : particularités, rôle et positionnement

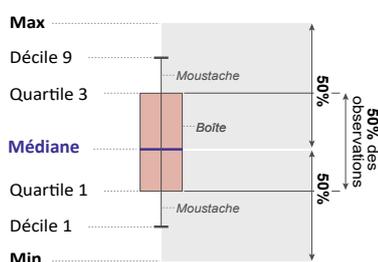
<https://url.me/yvR7G>

05

Les niveaux de loyers du parc locatif privé en 2023

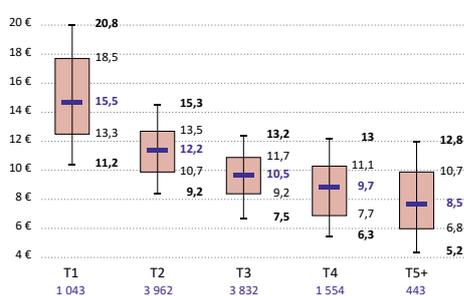


Comprendre la dispersion des loyers



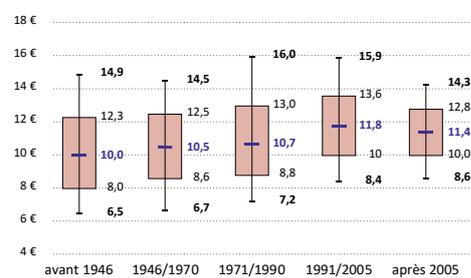
Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé « boîte à moustaches » est particulièrement utile pour trois raisons :

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



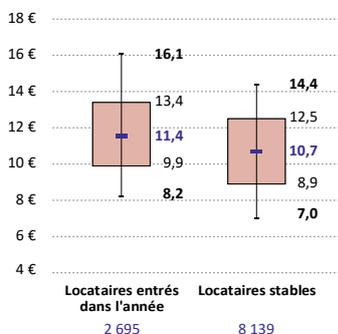
Source : OLL 2023

Loyer au m² en 2023 par nombre de pièces



Source : OLL 2023

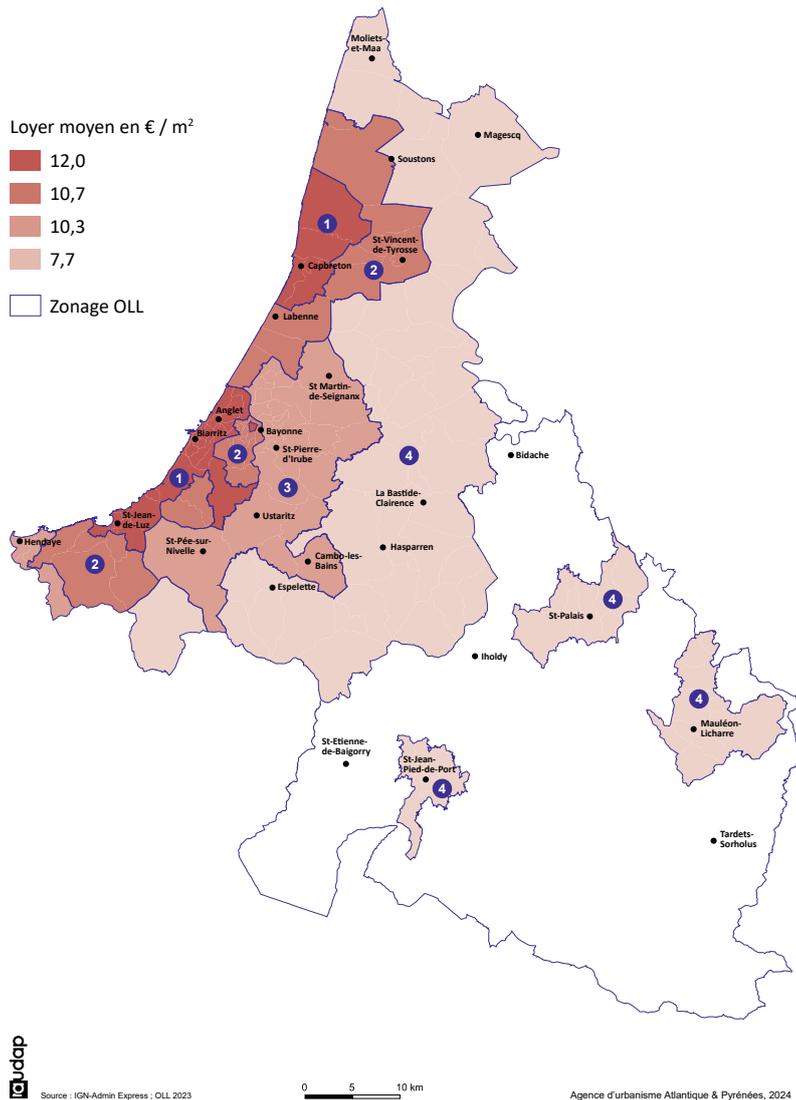
Loyer au m² en 2023 par période de construction



Source : OLL 2023

Loyer au m² en 2023 par ancienneté d'entrée dans le logement (mobiles moins d'un an / stables plus d'un an)

Les loyers dans le parc locatif par zone en 2023



ENSEMBLE OLL

Loyer moyen	691 €
Surface moyenne	67 m ²
Loyer moyen/m²	10,4 €/m²
Nb log. enquêtés	10 834

1

Loyer moyen	768 €
Surface moyenne	64 m ²
Loyer moyen/m²	12,0 €/m²
Nb log. enquêtés	3 159

2

Loyer moyen	682 €
Surface moyenne	64 m ²
Loyer moyen/m²	10,7 €/m²
Nb log. enquêtés	3 324

3

Loyer moyen	660 €
Surface moyenne	64 m ²
Loyer moyen/m²	10,3 €/m²
Nb log. enquêtés	3 322

4

Loyer moyen	632 €
Surface moyenne	82 m ²
Loyer moyen/m²	7,7 €/m²
Nb log. enquêtés	1 029

10 834

Le nombre
d'enquêtes validées

86 %

La part des logements
enquêtés issus des agences
immobilières

24 %

Taux de sondage soit
près de 1 logement locatif privé
sur 4 capté par l'OLL

06

Les niveaux de loyers du parc locatif privé par typologie de logement



Note de lecture de la dispersion des loyers des T1 de la zone 1 :

Le 1^{er} quartile est de 15 € au m², en d'autres termes 25 % des appartements T1 de la zone ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 75 % des logements ont un loyer supérieur à ce prix. Le prix médian (2^e quartile) des T1 est de 17,4 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 17,4 € et l'autre moitié a un loyer au m² inférieur à ce prix. Le 3^e quartile est de 20 € au m², autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

Définitions

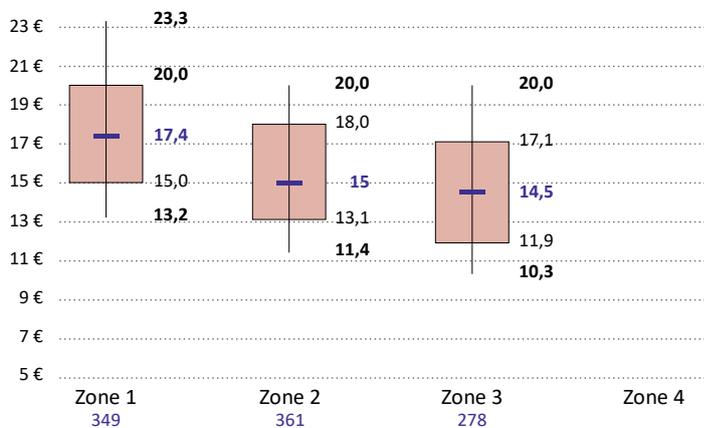
Q1 - 1er quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

Q3 - 3e quartile : 75 % des loyers au m² au-dessous, 25 % des loyers au m² au-dessus.

NC : en dessous de 50 références données non communicables.

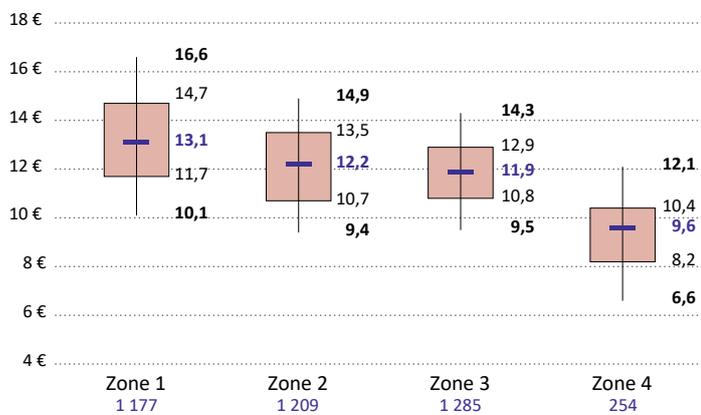
Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²



Source : OLL 2023

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	15,0	17,4	20,0	349
Zone 2	13,1	15,0	18,0	361
Zone 3	11,9	14,5	17,1	278
Zone 4	NC	NC	NC	45

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²



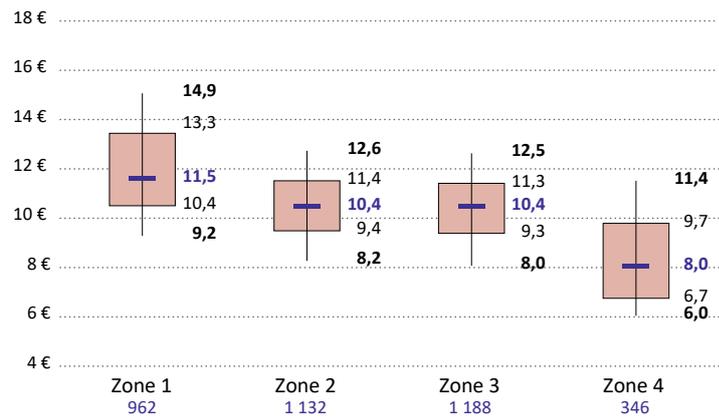
Source : OLL 2023

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	11,7	13,1	14,7	1177
Zone 2	10,7	12,2	13,5	1209
Zone 3	10,8	11,9	12,9	1285
Zone 4	8,2	9,6	10,4	254

Le prix médian des T2 varie de 9,6 € en zone 4 (rétro-urbain rural valorisé €) à 13,1 € en zone 1 (littoral valorisé €€€€). Il est sensiblement proche sur les zones 2 (littoral et rétro littoral valorisé €€€) et 3 (littoral et rétro littoral valorisé €€) : respectivement 12,2 € et 11,9 €

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²

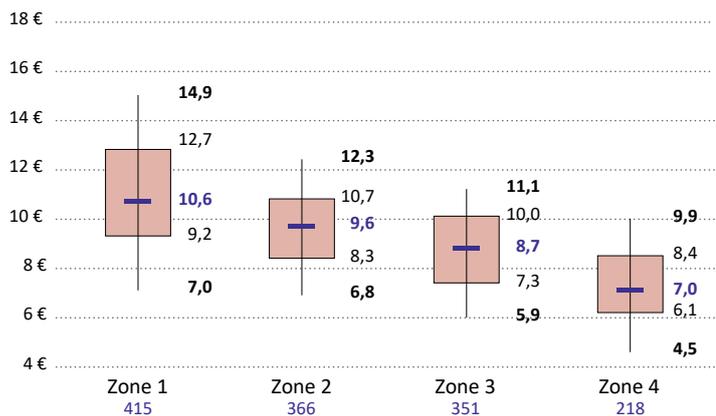
En zone 2 et 3, pour les T3, la médiane est identique : 10,4 €/m²



Source : OLL 2023

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	10,4	11,5	13,3	962
Zone 2	9,4	10,4	11,4	1132
Zone 3	9,3	10,4	11,3	1188
Zone 4	6,7	8,0	9,7	346

Dispersion des loyers des appartements T4 et + en €/m²



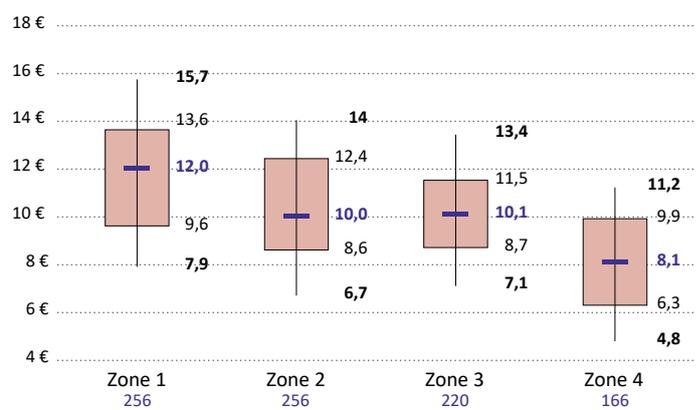
Source : OLL 2023

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	9,2	10,6	12,7	415
Zone ②	8,3	9,6	10,7	366
Zone ③	7,3	8,7	10,0	351
Zone ④	6,1	7,0	8,4	218

En zone 1, la plus chère, le prix médian des appartements T4 et + est de 10,6 €/m² en 2023, il est de 7 €/m² en zone 4, la zone la moins chère. L'écart entre les zones 2 et 3 est ici beaucoup plus marqué (près d'1 € au m²)

Dispersion des loyers des maison en €/m²

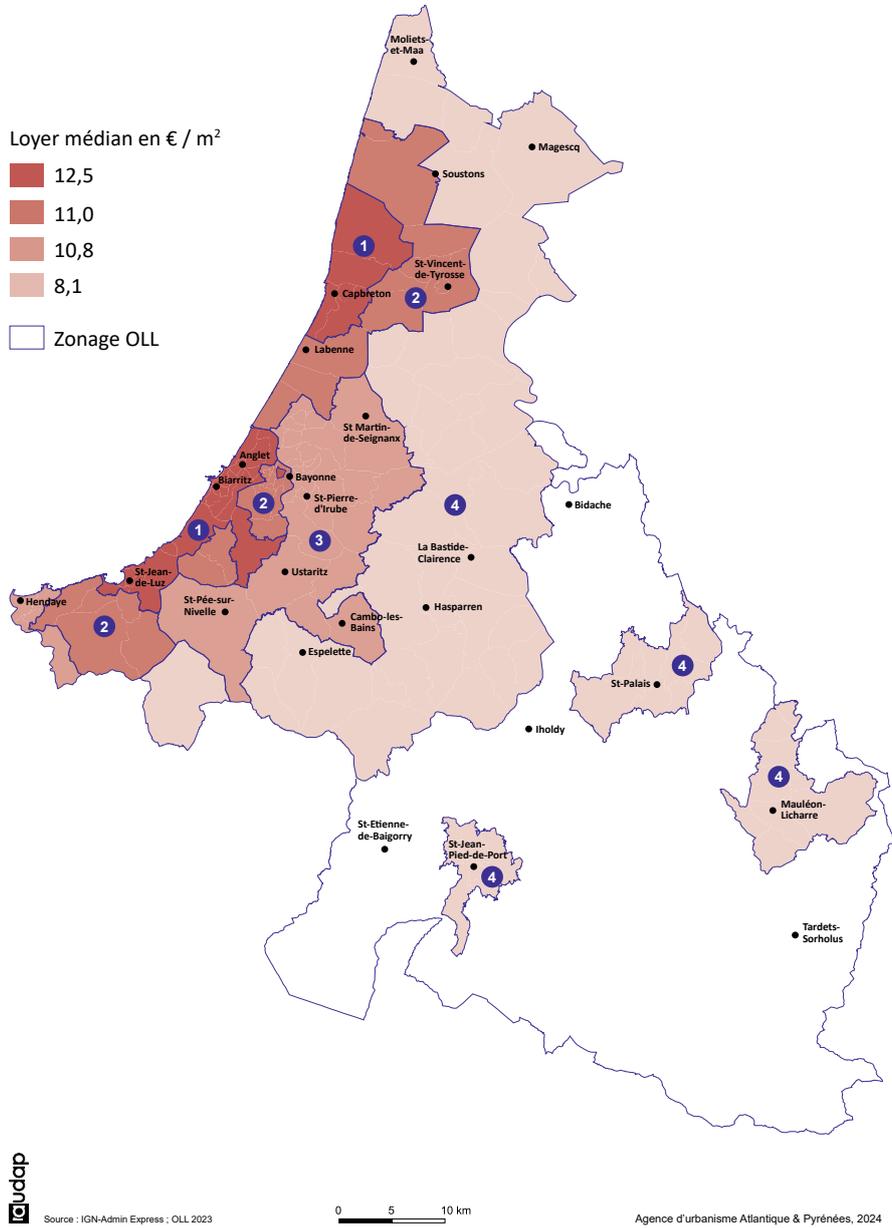
Le marché des maisons reste valorisé notamment au regard de celui des appartements T4 et plus. Sur ce type de biens la variabilité des loyers est forte, témoignant de différentes gammes de prestations et d'un effet localisation.



Source : OLL 2023

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	9,6	12,0	13,6	256
Zone 2	8,6	10,0	12,4	256
Zone 3	8,7	10,1	11,5	220
Zone 4	6,3	8,1	9,9	166

Loyer médian en € au m² par zone



■ 07

Tendances d'évolution des loyers 2022 vs 2023

Volet désormais incontournable de la publication, l'analyse des évolutions de loyer nécessite de croiser plusieurs approches : l'évolution du prix au m², le regard sur la situation logement par logement, mais également la prise en compte du contexte réglementaire. En effet, celui-ci pèse beaucoup sur la trajectoire du marché locatif privé. Qu'en est-il de l'évolution des loyers dans le contexte économique inflationniste post-Covid ?



L'analyse présentée ci-contre tient compte des limites liées à la révision du zonage. Ainsi pour réaliser cette analyse, les statistiques ont été recalculées en rétrospective sur 3 années de collecte (2021-2022-2023) c'est-à-dire depuis le dernier élargissement territorial (impossible avant, car nous ne serions plus à périmètre constant).

Forte hausse du prix au m² médian sur un an (10,9 € en 2023 / 10,6 € en 2022)

Première méthode d'approche sur l'évolution des loyers : l'évolution du prix au m² médian. Comme chaque année, il est essentiel de rappeler que cette analyse doit être réalisée avec précaution. En effet, cet indicateur reste sensible aux effets de structure. En clair, s'il y a davantage de petits logements dans le parc, cela pourra influencer le niveau médian du prix au m² à la hausse sans que pour autant l'on puisse nécessairement parler de dynamique de hausse des loyers.

Sur un an, le prix médian progresse de 0,3 €/m², passant de 10,6 € à 10,9 € à l'échelle de l'ensemble du périmètre observé (103 communes). Depuis la création de l'Observatoire en 2014, jamais le prix au m² n'avait progressé autant sur une année. Comment expliquer une telle évolution ?

Comme détaillé dans le graphique ci-contre, l'IRL a connu, dans un contexte économique inflationniste, une ascension spectaculaire entre 2021 et 2022 passant de 0,09 % à 3,6 % en moins de 18 mois. Cela a conduit les pouvoirs publics à légiférer pour limiter l'indice à 3,5 % (« bouclier loyer » actif de mi 2022 au 31 mars 2024) afin de limiter l'incidence sur le pouvoir d'achat des locataires. Pour mémoire, cet indice conditionne l'évolution maximale annuelle permise sur le marché locatif. **Depuis le second trimestre 2022, l'IRL plafonne donc autour des 3,5 % ce qui n'avait jamais été connu depuis la création de l'indice en 2006 puisqu'au maximum il était monté à près de 3 % sur la fin de l'année 2008, mais sans que cela ne dure plus de 2 trimestres consécutifs.**

Cette situation d'un IRL record depuis 2022 explique en grande partie l'évolution connue du prix médian au m² car l'IRL joue un rôle déterminant comme expliqué dans l'encadré ci-contre.

Cette évolution se retrouve sur les 4 zones d'observation, de la zone 2 (+0,3 €) aux zones 1 et 3 (+0,4 €) et surtout la zone 4 (+0,5 €). Cette dernière zone affiche les évolutions les plus marquantes depuis 2021 (+0,6 € puis +0,5 €) ce qui représente une progression sensible de + de 1 € par m². Nous pouvons voir là un effet rattrapage sur cette zone quasi exclusivement hors zone tendue, c'est-à-dire ne présentant pas de réglementation sur le loyer à la relocation. Notons également que la mise en perspective nationale démontre que ce contexte de forte progression des loyers est une tendance nationale partagée. L'ensemble des agglomérations observées sont concernées même si l'ouest de la France le semble davantage (voir p.16).

Approche au logement : hausse généralisée des loyers

L'analyse de l'évolution du prix au m² (médian ou moyen) est une approche intéressante, car elle est facile à mener, mais elle n'est pas exempte de limites. Il est ainsi intéressant de compléter le regard par une analyse détaillée au logement. C'est pour cette raison que notre Observatoire cherche, autant que faire se peut, à suivre les logements à l'unité pour identifier

la trajectoire de chacun d'entre eux. **Cette approche au logement montre que cette année la tendance de hausse des loyers a été généralisée avec 3 logements sur 4 concernés. 1/4 des logements font toutefois l'objet d'une stabilité de loyer, témoignant de la sensibilité de certains propriétaires à la question du pouvoir d'achat de leurs locataires...**

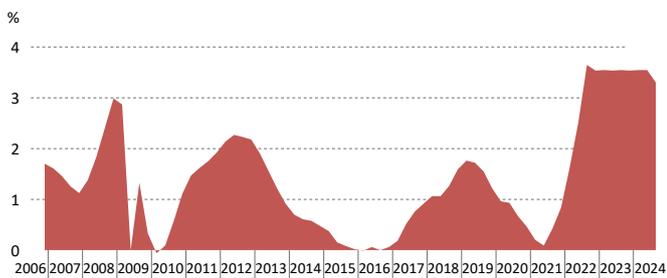


Le contexte réglementaire joue un rôle décisif dans l'évolution des loyers

En cours de bail, et ce partout en France, le propriétaire peut choisir d'augmenter son loyer une fois par an dans la mesure où une clause en ce sens est prévue dans le bail et sous réserve de respecter l'application de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). À la relocation, le propriétaire ajuste son loyer comme il le souhaite sauf si le logement est situé en zone tendue, auquel cas le propriétaire ne peut qu'appliquer l'IRL et à condition que la révision n'ait pas déjà été appliquée dans l'année. Lors d'une mise en location, un propriétaire est libre d'appliquer le loyer qui lui convient tant que l'encadrement des loyers n'est pas mis en place.

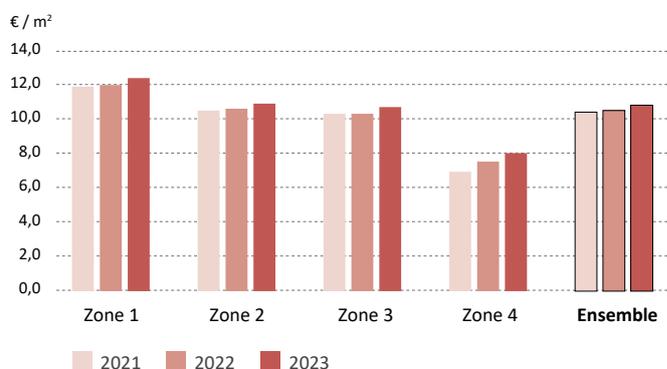
« Face à une inflation encore élevée, la loi a prolongé le blocage de la hausse des loyers à 3,5 % pour les ménages et les petites et moyennes entreprises (PME) jusqu'au 31 mars 2024. Ce « bouclier loyer », mis en place en août 2022, devait s'achever fin juin 2023. Ceci étant, cette possibilité de hausse des loyers reste inédite puisque l'IRL n'avait jamais dépassé 3 % depuis sa mise en place en 2006. » (Voir graphique ci-dessous)

Indice de référence des loyers (IRL)



Source : INSEE

Regard sur le prix au m² des loyers 2021 / 2023



Source : OLL 2023

Locataires entrés en 2023 : des loyers jusqu'à 15-20 % supérieurs

Dernière approche pour regarder l'évolution des loyers, regarder les niveaux de loyers en fonction de la date d'eménagement, notamment en comparant la situation des locataires entrés depuis moins d'un an avec la situation des autres. Cette analyse permet de constater un différentiel notable entre les locataires entrés dans l'année et les autres. Ce différentiel augmente cette année encore en fonction de la taille du logement : il est nul pour les 1 pièce (0 %) et de 4 % pour les 2 et 3 pièces. En revanche, il monte à 9 % pour les 4 pièces et même jusqu'à 20 % pour les 5 pièces et plus, écart très significatif. Ce différentiel croissant avec la taille du logement se vérifie autant pour le loyer au m² que pour le loyer global.



Zones tendues : kesaco ?

La loi ALUR de mars 2024 et le décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe sur les logements vacants ont introduit la notion de zone tendue. Il s'agit de zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, soit 28 agglomérations, dont celle de Bayonne. Le décret du 25 août 2023 élargit la liste en ajoutant de nouvelles agglomérations à l'image de Rennes et en prenant en compte les nouvelles communes en continuité d'urbanisation (sur notre territoire Cambo-les-Bains, Halsou et Espelette). Un second type de zone tendue est désormais considéré : les zones tendues touristiques (2263 communes en France - 20 communes du périmètre OLL : voir carte ci-contre), mais avec une palette de dispositions moins large.

Comparatif du loyer des nouveaux entrants et des locataires en place



	Zone tendue d'urbanisation continue	Zone tendue touristique
	47 agglomérations - 1434 communes 30 communes sur le périmètre OLL	2263 communes en France 21 communes sur le périmètre OLL
Taxe sur les logements vacants (automatique)	X	X
Majoration possible de la taxe sur les résidences secondaires	X	X
Règlementation possible des meublés de tourisme (Instauration d'un numéro d'enregistrement et d'un règlement sur le changement d'usage)	X	X
Préavis locatif privé réduit à 1 mois	X	
Verrouillage des loyers à la relocation (voir zoom page précédente)	X	
Candidature possible à l'encadrement des loyers (avant novembre 2022)	X	

FOCUS

08

**Revenus versus loyers :
quelle situation sur
le territoire ?**

Relation loyers et revenus : une relation à première vue évidente, mais peu objectivée

En 2012, le rapport Baietto-Besson/Worms faisait le constat qu'en dépit de son poids notable dans le parc de logements (1 logement sur 4), le marché locatif privé restait mal connu. Depuis 2012, la situation a sensiblement évolué, notamment grâce à la création du réseau national des Observatoires locaux des loyers. Pour autant, si la réalité des loyers est aujourd'hui bien mieux connue, peu d'analyses mettent les loyers en regard avec les revenus des ménages.

Et pourtant, le fonctionnement du marché n'éclaire pas cette question. Pour prétendre à un logement, un candidat-locataire doit montrer « patte blanche ». En guise de garantie, revenu triple au montant du loyer et emploi pérenne (CDI ou équivalent) sont souvent exigés. C'est particulièrement le cas dans les marchés dits tendus caractérisés par une offre inférieure à la demande.

Mais pour analyser le rapport entre loyers et revenus, il faut disposer de l'ensemble des données le permettant. Or, les collectes des Observatoires des loyers ne s'attachent qu'à la question du loyer et aux éléments qui permettent de comprendre et éclairer ce dernier (surface, taille...). Les données de revenus restent par ailleurs souvent considérées comme des données sensibles.

Dès lors, pour réaliser une telle analyse, il faut croiser plusieurs sources de données. C'est ce à quoi nous nous sommes essayés dans ce focus en travaillant à partir de nos données de collecte OLL et de sources fiscales mobilisées via le Centre d'Accès Sécurisé aux Données, un espace qui rend possible le traitement sécurisé des données sensibles. En parallèle, nous avons également mobilisé des données obtenues grâce à un partenariat essentiel avec les CAF des Landes et des Pyrénées-Atlantiques.

Alors qu'en est-il ? L'enjeu est grand au moment où le Pays basque s'apprête à expérimenter l'encadrement des loyers...

DÉFINITION & MÉTHODE



FILOSOFI et FILOCOM, 2 sources complémentaires d'origine fiscale

La source FILOCOM produite par le SDES (service statistique du Ministère de la Transition Écologique) existe depuis la fin des années 1990. Mobilisée ici via le CASD elle nous permet d'avoir accès à l'ensemble des revenus des ménages de manière individuelle et anonymisée. Les traitements sont possibles sous réserve de respecter scrupuleusement le secret statistique c'est-à-dire de ne diffuser aucune donnée en dessous de 11 unités. Elle nous permet de pouvoir disposer des données à l'échelle du périmètre précis des 103 communes.

La source FILOSOFI est une source produite par l'INSEE à partir des données fiscales. Elle présente l'intérêt de connaître les revenus, mais également les prestations sociales et familiales, ce qui permet de disposer du revenu disponible des ménages. Ce revenu est ensuite rapporté par unité de consommation pour tenir compte des structures de ménages différentes. Cette source est librement accessible sur le site de l'INSEE, mais elle ne permet pas de définir des zonages à façon. Ici sont présentées les données relatives aux unités urbaines.

Définition du budget location

Pour approcher le budget des locataires du parc privé, nous avons mobilisé les données FILOCOM et calculé le revenu médian des locataires du parc privé par décile c'est-à-dire par tranche de 10 % de la population.

Nous avons ensuite converti ce revenu en budget location sur la base de 33 % maximum du revenu mensuel. Les revenus ne tiennent pas compte des aides sociales et des prestations familiales. La méthode ne tient compte que du critère financier sans regarder les autres garanties qui pourraient être demandées par les propriétaires (ex : sécurité de l'emploi).

Réalité des revenus en Pays basque et Sud Landes

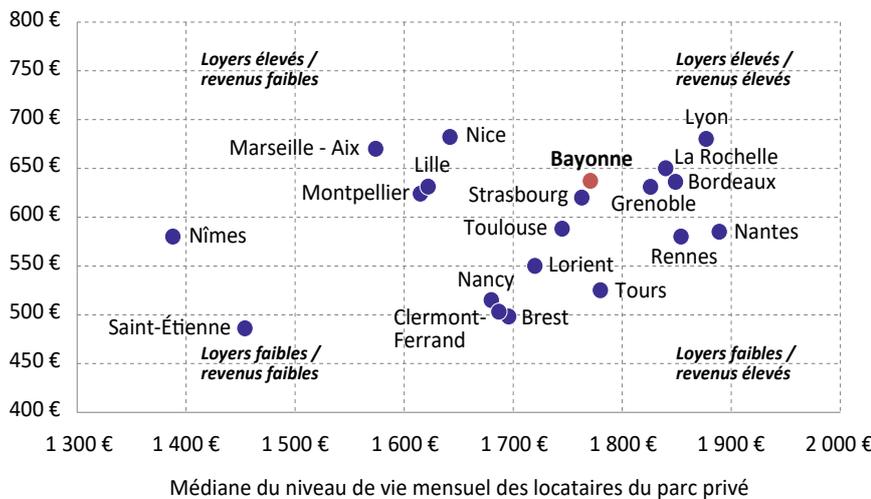
Sur le périmètre OLL, selon la source FILOCOM, le revenu médian par ménage tous profils confondus est de 2612 € mensuels, hors prestations familiales et sociales. Ce chiffre masque d'importantes disparités. Il varie naturellement en fonction du profil de ménage : de 1695 € mensuels pour une personne seule à plus de 4000 € mensuels pour un couple avec enfant(s).

Parallèlement, il varie également en fonction du statut d'occupation avec un revenu médian supérieur pour les ménages propriétaires (3247 € mensuels). Cela s'explique par un profil différent : plus âgés et vivant plus souvent en couples avec ou sans enfants. De plus, le revenu conditionne la capacité à devenir propriétaire ce que l'on qualifie parfois « d'écramage des locataires »... Enfin, parmi les ménages locataires, ceux du parc privé se distinguent par un revenu supérieur à celui des locataires du parc social avec 1919 € mensuels contre 1474 €.

Qu'en est-il par rapport à d'autres territoires ?

Selon la source FILOSOFI, pour le niveau de vie des locataires du parc privé, le territoire se positionne plutôt en haut de tableau des agglomérations de comparaison (celles citées pages 16-19) derrière La Rochelle, Grenoble et Tours mais devant Strasbourg et Toulouse. De manière générale les agglomérations de l'Ouest affichent plutôt un niveau de vie des locataires supérieur. Ceci étant, mis en perspective avec le niveau médian de loyer mensuel, le territoire Pays basque Sud Landes se place parmi les territoires où le poids théorique du loyer dans le revenu est le plus important derrière les villes du littoral méditerranéen et celles de Lille et Lyon.

Médiane du loyer médian vs niveau de vie des locataires



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

Quel budget des ménages pour la location ?

Au regard de la méthode utilisée (cf. p34), le budget médian théorique à la location sur les 103 communes est de 633 € mensuels.

Ce budget correspond peu ou prou au loyer médian sur le périmètre OLL qui est de 637 €. Est-ce à dire qu'il n'y a pas de problème d'adéquation ? Il est nécessaire d'aller plus loin, car ici on se contente de comparer des médianes sans regarder l'adéquation entre profil de ménage et taille du logement. De plus, ce loyer médian ne tient pas compte des charges, alors même que bailleurs et professionnels de l'immobilier intègrent celles-ci dans l'analyse des dossiers des locataires. Pour aller plus loin, nous avons choisi de nous focaliser sur le type de logement locatif le plus universel, le T3. Le graphique ci-dessous confronte le loyer médian d'un T3 avec les différents déciles de budget des ménages. Pour tenir compte de la réalité du loyer pris en compte pour l'analyse des dossiers des candidats locataires, le loyer hors charges a été converti en loyer charges comprises sur la base de l'ajout de 7 % de charges, après analyse des données de charges collectées par l'OLL (données partielles).

Il apparaît ainsi que, si la majorité des locataires est en mesure d'assumer le loyer d'un T3, les ménages des 3 premiers déciles de revenus (soit 30 % de la population) sont plus à la peine. C'est particulièrement vrai pour les ménages à un seul revenu : personnes seules et familles monoparentales. Si, pour les personnes seules l'inaccessibilité du T3 n'est pas en soi un véritable problème, c'en est un pour les familles monoparentales pour lesquelles un T3 reste le minimum pour pouvoir disposer de 2 chambres. Or, le graphique illustre bien la difficulté d'accéder à un logement T3 pour les familles monoparentales jusqu'au 5^e décile inclus (soit la moitié d'entre elles). Cette analyse d'adéquation entre déciles de revenus et niveaux médians de loyer est intéressante, mais présente plusieurs limites. Premièrement, elle est menée à partir d'hypothèses de correspondance entre profil de ménage et de bien locatif, à défaut de connaître la réalité des situations. Deuxièmement, ici est considéré le loyer de l'ensemble des locataires (loyer de stock) qui reste légèrement inférieur à celui du marché. Enfin, les revenus considérés sont ceux des ménages déjà locataires. Or, rien ne nous dit que les revenus des nouveaux entrants dans le marché sont équivalents à ceux des ménages déjà installés dans le parc.

VERBATIMS

des Agences immobilières partenaires de l'OLL

« On est quasiment aux mêmes loyers que les grandes métropoles, mais sans avoir les mêmes revenus »

« Ça nous arrive souvent de ne pas pouvoir donner suite à des candidats locataires en raison de leurs ressources »

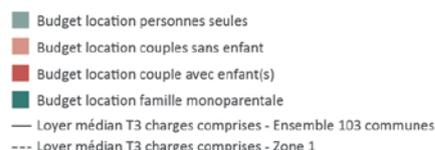
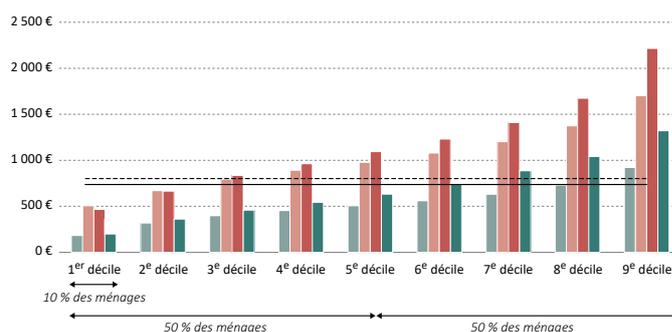
« Avec un revenu à 2900 € (2 SMIC) en GLI (garantie loyers impayés) souvent, ça ne passe pas si on tient compte du loyer et des charges. C'est faible pour se loger correctement sur le BAB »

« Les aides au logement jouent beaucoup dans l'analyse des dossiers et pour des profils larges de ménage : femmes seules avec enfant, indépendants, retraités, personnes handicapées »

« Nous constatons de plus en plus de cas de suroccupation du fait de l'inadéquation loyers/revenus »



Loyers médian charges comprises d'un T3 vs budget location des ménages locataires



Quelles approches complémentaires ?

Deux analyses complémentaires ont été menées.

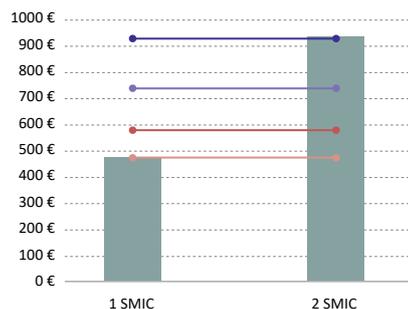
Dans un premier temps, nous avons regardé la situation des personnes rémunérées au salaire minimal, le SMIC. Selon la DARES (Direction de l'Animation de la Recherche des Études et des Statistiques), de plus en plus de salariés sont rémunérés au SMIC en France : ils étaient 11 % en 2014 contre 17 % en 2023, soit 1 salarié sur 6. Le SMIC net à temps plein en 2024, soit 1427 € mensuels, génère un budget maximal théorique pour la location de 471 € si l'on reste sur le seuil de 33 %. Avec un tel budget, seul le marché du T1 peut tout juste être accessible, mais plutôt hors zone littorale. La situation est plus favorable dès lors qu'il y a deux revenus dans le foyer, mais ne permet pas pour autant un positionnement facile sur le marché des grands logements.

Dans un second temps, nous avons regardé la situation des allocataires CAF qui pèsent pour un tiers des locataires du parc privé. Pour ces foyers, sur le périmètre des 103 communes, le taux d'effort médian, c'est-à-dire le rapport entre le loyer et les revenus, est de 47 % avant aide au logement. Cela signifie que la situation médiane sur le territoire est de consacrer la moitié

de ses revenus au paiement de son loyer si on exclut l'aide au logement. L'effet solvabilisateur des aides au logement est réel, puisque ce taux médian passe à 26 % après prise en compte des aides au logement. Ceci étant, malgré cela, 31 % des allocataires conservent un taux d'effort supérieur à 40 % après aide. C'est logiquement sur la zone 1, la plus chère, que ce taux est le plus important avec 39 % des allocataires qui se distinguent par un taux d'effort anormalement élevé après aide.

Ces deux approches permettent de conforter l'idée d'un marché locatif sélectif. Cela s'illustre particulièrement dans ce contexte de pénurie d'offre reconnu par tous et qui rend donc la concurrence entre locataires réelle, le critère des revenus restant particulièrement scruté.

Regard sur les personnes rémunérées au SMIC

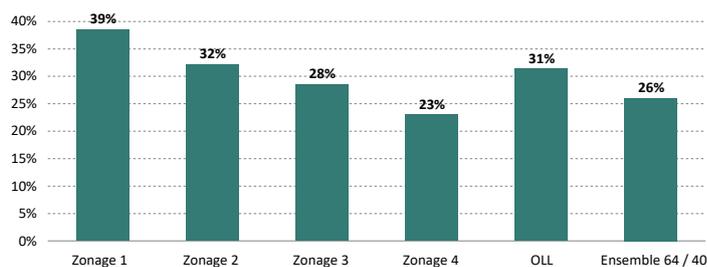


■ Budget max location théorique

Loyer médian charges comprises

- T1
- T2
- T3
- T4 et +

Part des allocataires CAF ayant un taux d'effort après aide > 40 %



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2023

■ 09

Méthodologie / Comprendre l'observation locale des loyers

Une méthodologie validée par un comité scientifique indépendant

Les statistiques présentées ici sont élaborées selon une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant et suivie par l'ensemble des Observatoires Locaux des Loyers. L'Observatoire Local des Loyers (OLL) collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (localisation, typologie, époque de construction, ancienneté d'emménagement, type de gestion).

Après recueils et premiers contrôles de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OLL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'ANIL. L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique ainsi que l'uniformité du traitement pour l'ensemble des OLL.

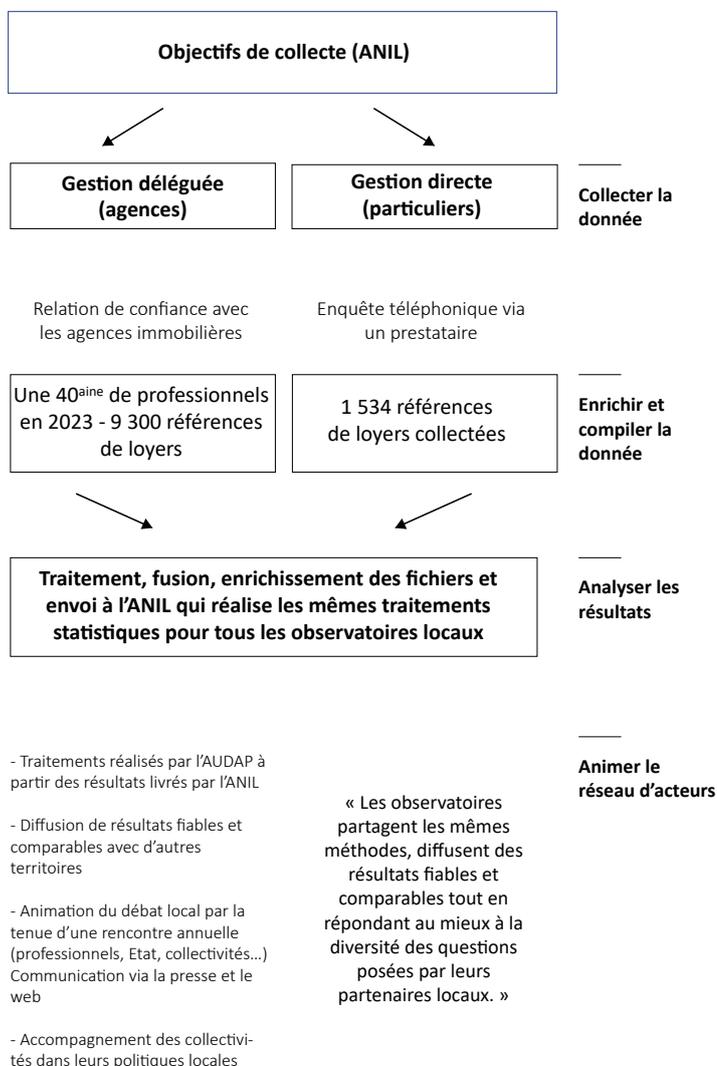
Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour,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

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à un minimum fixé par le centre de traitement, en fonction notamment de la dispersion des loyers pour le croisement concerné. C'est ce qui explique l'absence de résultats pour certains

croisements, correspondant pour la plupart à des segments du parc dont l'effectif est faible dans la zone observée (moins de 50 logements).

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

***L'Observatoire Local
des Loyers (OLL)
collecte des données
portant sur les loyers
du parc privé en
gestion déléguée et
en gestion directe.***



Loyer médian vs loyer moyen

Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers (somme des loyers divisée par le nombre de valeurs observées).

Le loyer au m² médian, quant à lui, est celui qui divise en deux groupes égaux les loyers des logements considérés : la première moitié des loyers est inférieure à cette valeur de référence et la seconde est supérieure.

La valeur médiane permet non seulement d'aller vers des indicateurs de dispersion, mais également de dépasser la valeur moyenne qui ne correspond pas réellement à un loyer existant. Prenons un exemple de 10 logements. Si le loyer médian est de 10 €/m², cela signifie que 5 logements affichent un loyer supérieur à 10 €/m² et que les 5 autres ont un loyer moins cher.

Dans cet exemple, le loyer moyen pourrait très bien être de 12 €/m², si certains loyers sont élevés, ou de 8 €/m² si certains loyers sont faibles.

La modification du loyer d'un seul logement impacterait la moyenne alors que la médiane pourrait rester stable. Dans la pratique, on choisit de parler majoritairement de loyer médian, car ce dernier est moins volatile que le loyer moyen et permet de proposer des indicateurs de dispersions (médianes, quartiles, déciles) complémentaires à l'analyse des loyers.

Lexique

ALUR

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANIL

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

ÉLAN

Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

HLM

Habitation à Loyer Modéré

INSEE

Institut National de la Statistique et des Études Économiques

IRIS

Ilôts Regroupés pour l'Information Statistique

OLAP

Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

OLL

Observatoire Local des Loyers

SEM

Société d'économie mixte

TLV

Taxe sur les Logements Vacants

UU

Unité Urbaine

**Remerciements aux agences
contributrices de l'OLL
pour la collecte 2023**

Abadie Immobilier - Labenne
A et B Immobilier - L'Adresse - Saint-Jean-de-Luz
AFEDIM Gestion
Agence Benquet - Biarritz
Anglet Gestion Immobilière - Anglet
Agence du Centre- Anglet
Agence Sud Ouest- Bayonne
Ava Immobilier - Mauléon
Caisse des Dépôts Habitat
Concorde Immobilier - Biarritz
Carmen Immobilier - Urrugne
Curutchet Immobilier - Saint-Palais
Erlea Immobilier - Saint-Jean-Pied-de-Port
Foncia Pyrénées Gascogne- Bayonne
Hardoy Immobilier - Ciboure
Immo Conseils - Saint-Pée sur Nivelle
Manoir de France - Bayonne
Nexity Lamy - Bayonne
ORPI- Agence Richard- Cambo-les-Bains
ORPI - Agence des 5 cantons - Anglet
ORPI Côte Basque Immo - Bayonne
ORPI - Agence du Centre - Anglet
ORPI Mone Martinaud- Capbreton
ORPI Mone Rosine- Labenne
ORPI Tyrosse Immobilier- Saint-Vincent de Tyrosse
SOLIHA Pays Basque
SOLIHA Landes
Square Habitat Pays basque - Biarritz
Square Habitat - Saint-Vincent de Tyrosse
Tout l'Immobilier- Ondres

**Remerciements aux partenaires
institutionnels de l'OLL**

DDTM 64 ET 40

Directions Départementales des Territoires et de la Mer

DREAL NOUVELLE AQUITAINE

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

CAPB

Communauté d'Agglomération Pays Basque

SEIGNANX

Communauté de Communes du Seignanx

MACS

Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

CD 64

Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

ADIL 64 et 40

Agence Départementale d'Information sur le Logement

CAF 64 et 40

Caisses d'Allocations Familiales

Potentiel de mutualisation /

Membre(s) pilote(s) :
État, Région, Département,
CAPB, CC Seignanx, CC Macs

Méthode de travail :
#enquête #enquête téléphonique
#comité de partage
#agence immobilière

Base de données : #indicateurs

Mode de représentation :
#boîte à moustache #carte

**Thématique : #habitat
#logement #loyer privé**

Partenariat : Oui

Crédits /

Crédits Photos :

Sauf mentions, AUDAP
Photos de couverture : Ciboure
& Bénesse-Maremne

Rédaction & réalisation graphique :

Denis Caniaux, Cécile Velasco, Ludovic Réau,
Emmanuelle Rabant, Alice Michelin / AUDAP

***« Les secteurs de loyers
les plus élevés du territoire
se situent sur la côte basque
de St-Jean-de-Luz à Anglet
et sur le littoral sud landais
autour de Capbreton,
Hossegor et Seignosse. »***

Agence de Bayonne

**Petite Caserne
2 allée des Platanes BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10**

Agence de Pau

**1 rue Lapouble
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30**