



■

Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2022



Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2022

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. Le territoire observé couvre désormais l'intégralité de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud en plus de celle du Seignanx et une grande partie de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ce périmètre permet désormais de mieux analyser les dynamiques en cours sur la conurbation littorale, d'Hendaye à Moliets-et-Maa.

L'OLL Bayonne Pays basque Sud Landes fait partie depuis l'origine 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. Il tient sa force de l'intégration au dispositif de l'ensemble des parties prenantes allant des acteurs publics (État, département des Pyrénées-Atlantiques, Communauté d'Agglomération Pays Basque, Communauté de communes du Seignanx et de Maremne Adour Côte-Sud) aux ADIL Pyrénées-Atlantiques et Landes, aux CAF Pyrénées-Atlantiques et Landes et aux professionnels et acteurs de l'immobilier.

Cette 9^{ème} publication porte sur les chiffres clés 2022, 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 les données d'annonces immobilières sur les sites web.

Notons que pour 2022 l'Observatoire a réalisé une surcollecte de données pour anticiper la candidature de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque à l'encadrement des loyers. Au total, ce sont 10 171 enquêtes validées. Cela représente un taux de sondage de 22 % soit plus d'un logement locatif privé-sur cinq capté par l'OLL.

Parmi les chiffres clés 2022, retenons que le loyer moyen sur le périmètre d'étude est de 677 € pour une surface moyenne de 67 m² (soit un loyer moyen de 10,1 €/m² et une médiane à 10,6 €/m²). Cependant, considérant la taille de l'espace observé, les valeurs de loyers diffèrent sensiblement selon les zones avec un écart de plus de 3 €/m² entre la zone la plus chère et la moins chère (zone 3 Littoral et zone 5 Bassin de vie B, cf carte p.21).

A titre de comparaison, au niveau du loyer médian par m², la zone littorale (zone 3) affiche un niveau équivalent à celui de l'OLL de Marseille ou de Lyon quand la zone rurale (zone 5) descend au même niveau que le loyer médian brestois (cf graphique p.19).

677 €

Loyer moyen
sur le périmètre de l'OLL

67 M²

Surface moyenne
sur le périmètre de l'OLL

Sommaire /

Le cadre

01

Périmètre
d'observation
et zonages_p.8

02

Remonter l'histoire
du périmètre
d'observation _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
2021 vs 2022_p.28

Volet 3 - Le focus

08

Essai de décryptage
des données d'annonces
immobilières sur le web_p.33

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 /

Le marché locatif privé est une composante forte du parc de logements. Sur notre territoire il loge 28 % des ménages. Mais au-delà, il contribue fortement à la mobilité résidentielle en représentant 60 % des emménagements annuels. Or, il se trouve désormais soumis, d'une part, à des prix immobiliers devenus inaccessibles pour de nombreux ménages du territoire bloqués dans leur parcours d'accession et, d'autre part, à un ralentissement de sa croissance, voire à une contraction. Le parc social, lui, ne suffit pas à répondre à toutes les demandes même urgentes. De fait, l'ensemble de la chaîne du logement se trouve grippée.

La présence d'un observatoire des loyers est essentielle pour comprendre les mécanismes à l'œuvre. Je souhaite ici remercier les professionnels de la gestion locative qui contribuent, par leurs données et leur connaissance, à ce travail. Cette publication se présente en 3 volets : le socle d'indicateurs « de base », les données d'évolution et un focus que nous avons choisi cette année de réaliser sur les données d'annonces immobilières. Ces dernières, facilement accessibles à tous, sont régulièrement citées comme référence. Mais que reflètent-elles ?

Au-delà de son intérêt pour connaître et comprendre, notre observatoire des loyers servira peut-être demain à orienter nos politiques locales du logement. L'État vient d'élargir considérablement la liste des communes en zone tendue. Ainsi, les territoires de MACS et du Grand Dax pourraient-ils se saisir de l'OLL pour définir leurs orientations. La Communauté d'Agglomération Pays Basque a candidaté, quant à elle, à l'encadrement des loyers pour 24 communes de la zone tendue et le Ministre du Logement, Patrice VERGRIETE, a annoncé le 25 août 2023 à

Bonus que cette candidature avait reçu une réponse favorable. Il va falloir à présent travailler avec l'ensemble des acteurs pour définir un dispositif adapté et pertinent auprès de tous. Car au regard de l'évolution du marché locatif, il est devenu nécessaire de poser des garde-fous.

Le logement est au cœur de l'actualité en ce moment. La crise du secteur est inédite. On parle de "bombe sociale". Nous, élus locaux, plaçons pour plus de décentralisation. Des évolutions fortes sont attendues. Le différentiel de fiscalité entre meublés de tourisme et logement à l'année doit être gommé, voire inversé, pour relancer l'offre locative. On parle également d'un véritable statut du bailleur privé. Un premier pas a été fait cet été avec l'extension des zones tendues qui acte la prise de conscience des difficultés des zones touristiques. Mais il faut aller plus loin...

01

Périmètre d'observation et zonages /



6
Zones

2
Départements

3
EPCI

103
Communes

→ Les 6 zones de l'Observatoire Local des Loyers :
l'agglomération Zone A, l'agglomération Zone B, le littoral (basque), le bassin
de vie A, le bassin de vie B et Maremne Adour Côte-Sud

Zonage OLL (Communes + IRIS pour les communes partagées entre plusieurs zones)

- 1/ **AGGLO ZONE A** : Bayonne rive droite Nive/Adour (Citadelle, Hauts-de-Ste-Croix, Mousserolles, Petit-Bayonne, Saint-Bernard - Matras, Sainte-Croix - Grand basque, Saint-Espirit, Saint-Etienne - Arrousets et Saint-Frédéric), Boucau.
- 2/ **AGGLO ZONE B** : Anglet (Aritxague, Brise Lame- Lazaret- Montbrun- Pignada, Butte aux Cailles - Refuge - Montbrun, Cantau - Bernain - Saint-Jean, Choisy, Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Pignada, Pontots, Louillot, Monderville-Chassin, Quatre Cantons, Saint-Jean-Bernain, Tivoli-Union), Bayonne rive gauche Nive/Adour (Arènes-Allées Marines, Arènes-Lachepaillet, Beyris-Polo, Beyris-St-Amand, centre-ville - Hôtel de Ville, Forum Pontots, Saint-Leon - Marzacq, Saint-Leon-Maignon, St-Leon-Saint-Crouts), Biarritz (Parme - La Négresse).
- 3/ **LITTORAL** : Anglet (Chiberta, Cinq Cantons - Golf), Biarritz (Front de Mer, Halles-Hurlague, Rochefoucauld - Aguilera, Labordotte - La Colline, Rocailles - Lahouze, Mairie - Marne, Parc d'Hiver - Marion - Mouriscot, Petricot - Reptou, République - Beau Rivage, St-Charles - Golf, St-Martin - Cite des Fleurs), Bidart, Ciboure, Guethary, Hendaye, Saint-jean-de-luz, Urrugne (Bého-bie-Socoa).
- 4/ **BASSIN DE VIE A** : Ahetze, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Biriadou, Jatxou, Lahonce, Larressorre, Mouguerre, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, (Bourg Kechiloa et Mendi Choko Karrikatxar Olhette), Ustaritz, Villefranque, Tarnos.
- 5/ **BASSIN DE VIE B** : Aïcirits-Camou-Suhast, Ainhoa, Amendeuix-Oneix, Arbérats-Sillègue, Arbouet-Sussaute, Ascarat, Ayherre, Bardos, Béhasque-Lapiste, Berrogain-Laruns, Beyrie-Sur-Joyeuse, Biarrotte, Biaudos, Bidarray, Bonloc, Briscous, Cambo-Les-Bains, Caro, Charritte-De-Bas, Chéraute, Espelette, Espès-Undurein, Garindein, Garris, Gotein-Libarrenx, Guiche, Halsou, Hasparren, Hélette, Ispoure, Isturits, Itxassou, La Bastide-Clairence, Labenne, Lichos, Louhossoa, Luxe-Sumberraute, Macaye, Mauléon-Licharre, Mendionde, Orx, Saint-Barthélemy, Sainte-Marie-De-Gosse, Saint-Esteben, Saint-Jean-Le-Vieux, Saint-Jean-Pied-De-Port, Saint-Laurent-De-Gosse, Saint-Martin-D'arberoue, Saint-Martin-De-Hinx, Saint-Palais, Sare, Souraïde, Uhart-Cize, Urt, Viodos-Abense-De-Bas.
- 6/ **MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD** : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Capbreton (Les Sables, Bouheben, La Plage), Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Màa, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Vincent-de-Tyrosse (Est, Ouest), Saubion, Saubrigues, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons (Est, Ouest), Tosse, Vieux-Boucau-les-Bains.



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. Après deux élargissements territoriaux, le zonage actuel mérite d'être revu. La future révision de zonage s'appuiera sur la capitalisation des derniers résultats et permettra de regrouper les IRIS selon la hiérarchie des prix et la constitution de zones statistiques et non pas sur un critère de continuité géographique comme c'est le cas aujourd'hui.

■ 02

Remonter l'histoire du périmètre 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.

A 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. Les zones 1,2,3,4 sont quant à elles restées inchangées depuis 2014 pour asseoir le dispositif d'observation. Ce dispositif à 6 zones devrait évoluer dans les prochaines années pour mieux se caler sur la réalité du marché et regrouper les IRIS qui présentent des niveaux de loyer similaires (zonage en iso-loyers ou zonage statistique).

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 ÉLAN (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.

Des réflexions sont en cours pour élargir le périmètre à de nouveaux territoires à enjeu en continuité territoriale avec le zonage actuel à l'image du secteur de Bidache ou l'agglomération du Grand Dax. Dax et Saint-Paul-lès-Dax viennent en effet d'être classées en zone tendue touristique.

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)

2022

Surcollecte de données pour
anticiper la candidature
de la Communauté d'Agglomération
du Pays Basque
à l'encadrement des loyers

2014

Observatoire limité
aux 27 communes
de l'unité urbaine
de Bayonne
+ 2 communes (4 zones)

2021

Agrément ministériel «Observatoire
local des loyers» (OLL)
et nouvel élargissement
territorial (6 zones)

03

Le parc locatif privé

51 399

le nombre de logements privés à la location (dont 5 612 meublés)

28 %

la part des ménages qui vivent dans le parc locatif privé

80 %

la part des appartements dans le parc locatif privé

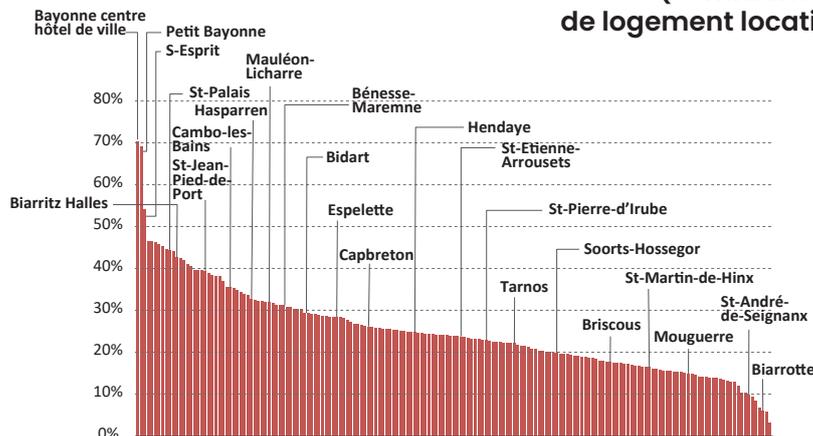
Le parc locatif privé de la zone d'observation est constitué de plus de 50 000 logements (INSEE, RP 2019). Si 28 % des ménages du territoire y habitent, ce ratio atteint 59 % pour les emménagés récents (c'est-à-dire les ménages emménagés depuis moins de 2 ans). Le rôle du parc locatif privé est donc indéniable dans les parcours résidentiels, notamment pour ce qui concerne les jeunes qui y sont massivement logés. D'année en année les grandes tendances de ce parc restent similaires :

- Une implantation inégale dans l'espace et une forte fonction locative sur les polarités importantes (BAB et conurbation littorale) comme plus petites (petites villes de l'intérieur du Pays basque et du rétro-littoral).
- Une forte dynamique du parc dans les années 2 000, d'où une importance des logements récents avec pour corollaire une surreprésentation des T2 et T3 (beaucoup de logements produits en défiscalisation).

Par ailleurs, deux tendances s'installent sur le territoire :

- Premièrement, la progression du parc locatif privé ralentit nettement. Passée de plus de 1 100 à 640 logements supplémentaires par an, sa croissance s'est quasiment réduit de moitié. Sur la zone littorale (zone 3), l'évolution est même désormais devenue négative. C'est une tendance qu'il conviendra de suivre dans les années à venir.
- Deuxièmement, le développement du segment des meublés. Malgré une présence toujours marginale (10 % du parc et 5 600 logements selon l'INSEE), leur progression en volume est forte depuis une dizaine d'années (+32% à l'échelle locale comme nationale). Ce constat est confirmé par les professionnels de l'immobilier qui constatent les nombreux avantages du meublé (fiscalité plus attractive, durée de bail plus courte,...) et estiment que ces derniers représentent autour de 50 % des nouvelles mises en location. Reste que si cette offre peut séduire des publics mobiles ou étudiants, elle est parfois subie par des ménages qui sont contraints d'accepter un logement meublé à défaut d'un logement vide disponible. A l'échelle des différentes zones de l'OLL, cette offre de meublés est particulièrement marquée sur la zone 3 (littorale) représentant 17 % de l'offre. Doit-on y voir une porosité avec le marché des meublés touristiques ? Précisons enfin qu'il s'agit d'une offre très typée puisque 2/3 des logements loués meublés sont des 1 et 2 pièces contre 31 % des logements vides.

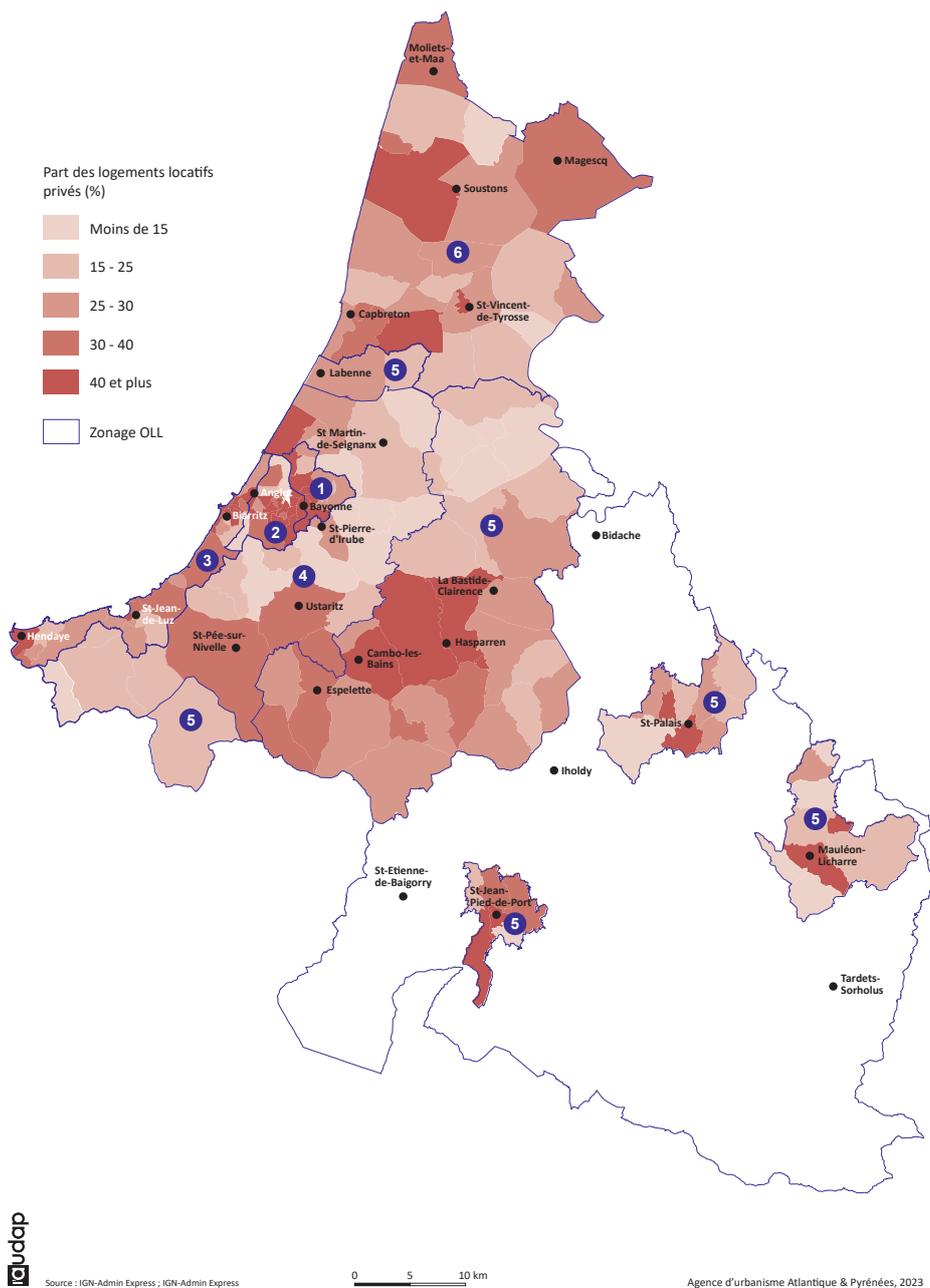
Répartition des secteurs (commune/IRIS) par taux de logement locatif privé en 2019



Source : INSEE-RP2019

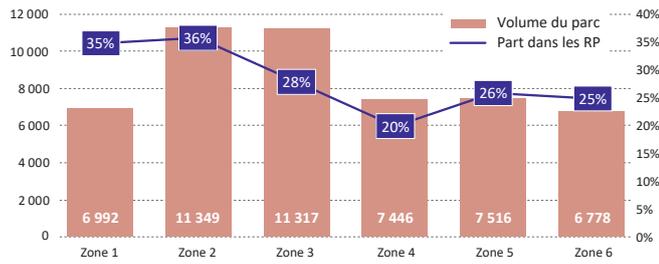
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2023

Part des logements locatifs privés dans les résidences principales par IRIS



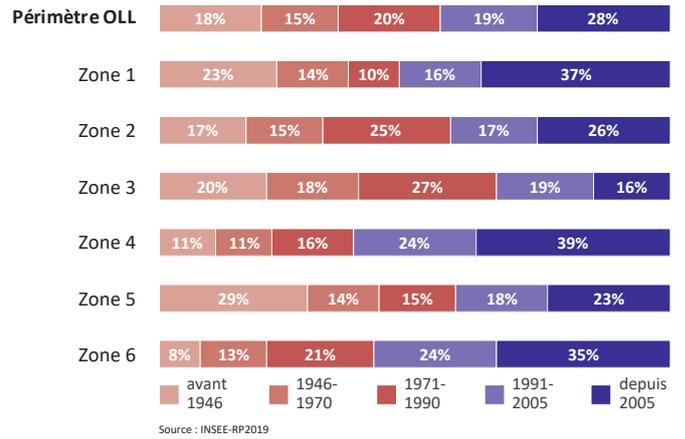
Le parc locatif privé en détails

Volume et poids du parc locatif privé par zone



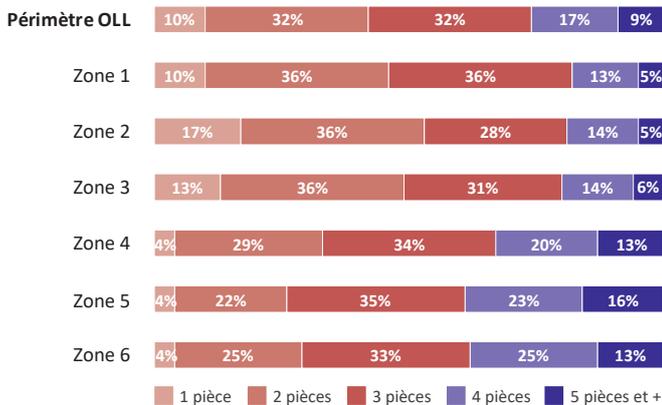
Source : INSEE-RP2020

Répartition des périodes de construction



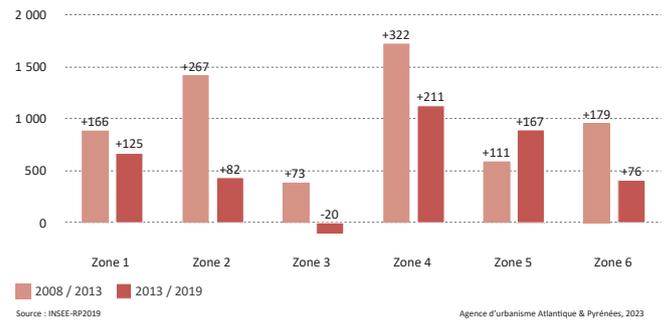
Source : INSEE-RP2019

Répartition par nombre de pièces



Source : INSEE-RP2019

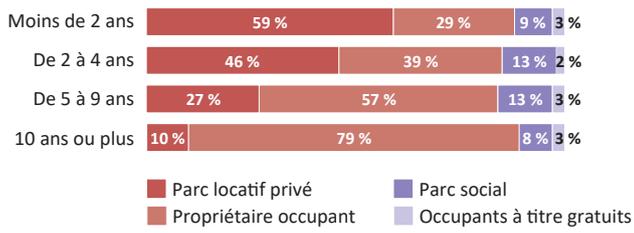
Évolution annuelle moyenne du parc par zone



Source : INSEE-RP2019

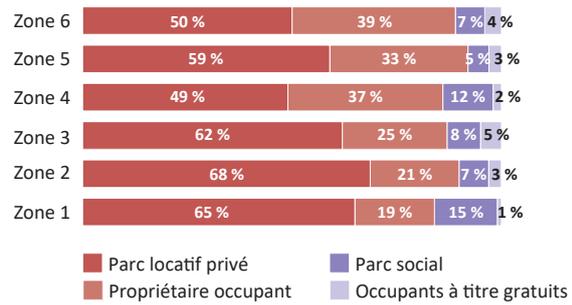
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2023

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



Source : INSEE-RP2020

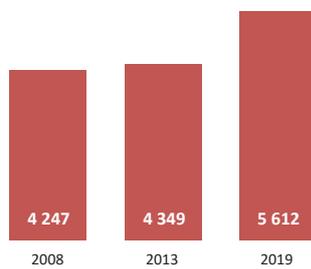
Statut d'occupation par zone pour les emménagements récents



Source : INSEE-RP2020

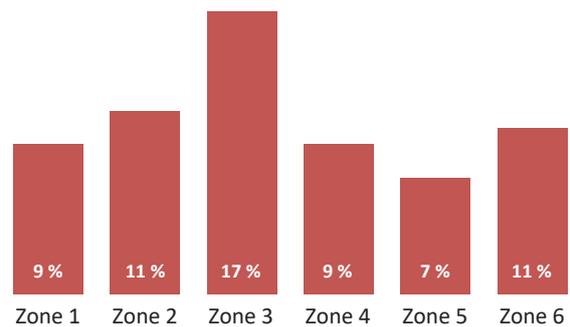
Segment des meublés /

Évolution du nombre de meublés 2008/2019



Source : INSEE-RP2020

Part des logements loués meublés



Source : INSEE-RP2020

04

Quel positionnement de l'OLL Pays basque Sud Landes en 2021 ?

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.

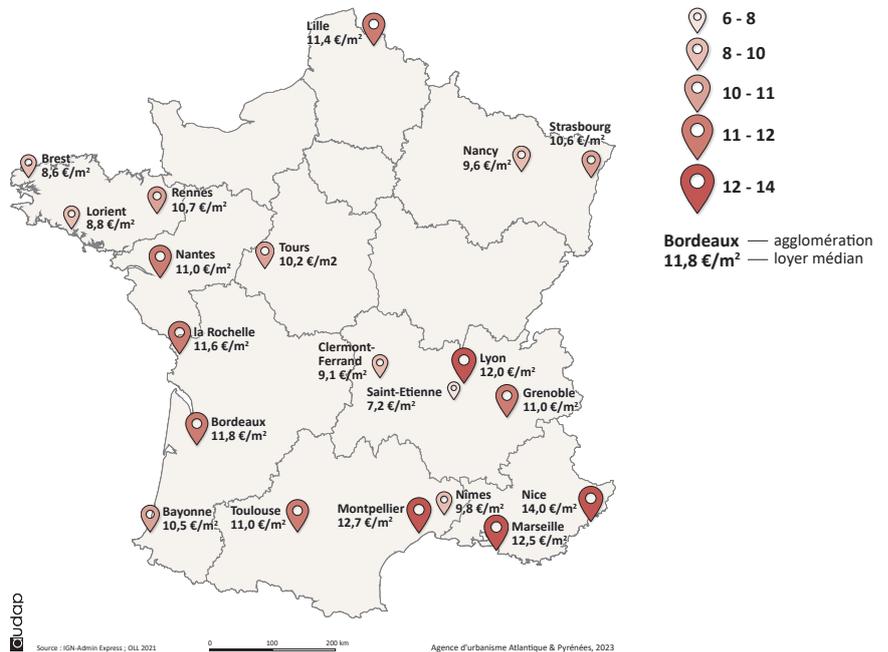
Lors de l'édition de la publication, les résultats 2022 n'étant pas disponibles sur tous les observatoires locaux, les analyses présentées ci-après sont réalisées à partir des résultats 2021 sur une sélection de 20 agglomérations qui sont les mêmes chaque année. Pour faciliter la lecture, sont mentionnés les noms de villes-centre, mais l'analyse concerne bien l'ensemble des périmètres d'observation.

Avec un niveau médian de loyer de 10,5 €/m² en 2021, le territoire de 103 communes observé par l'OLL Pays basque Sud Landes s'affiche à la 13^{ème} place des 20 agglomérations suivies. Cette analyse pourrait laisser penser que les loyers du territoire restent abordables par rapport à ceux d'autres agglomérations. Or, il convient de nuancer ce propos en rappelant l'impact de l'effet de structure. En effet, notre territoire n'étant pas une métropole régionale ni une ville universitaire, le poids des petits logements y reste très modeste.

Si l'on compare à typologie équivalente, notre territoire remonte dans le classement pour passer à la 11^{ème} place pour les T1, à la 10^{ème} place pour les T2 et T4 et même à la 9^{ème} place pour les T3.

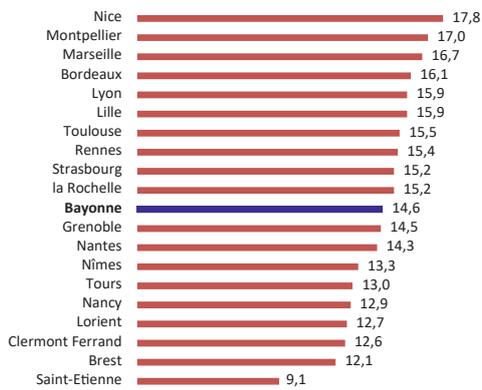
Autre paramètre d'influence, illustré par la dernière publication nationale des observatoires des loyers (cf p.19) : l'ancienneté de construction des logements. La comparaison sur un segment précis comme le T3 construit entre 1946 et 1970 replace l'OLL de notre territoire à la 6^{ème} place ex aequo avec Bordeaux et Lille, derrière Nice, Marseille, Montpellier, Lyon et Grenoble.

Loyer médian et surface médiane par observatoire local en 2021



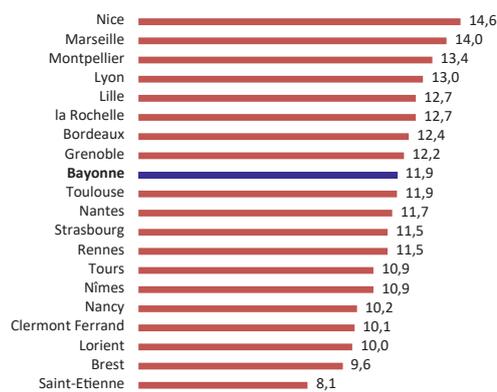
Classement national des loyers Médians par typologie (en 2021)

T1 Loyer médian en 2021 (€ m²)



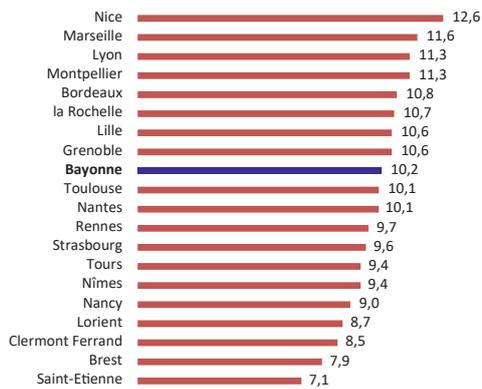
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

T2 Loyer médian en 2021 (€ m²)



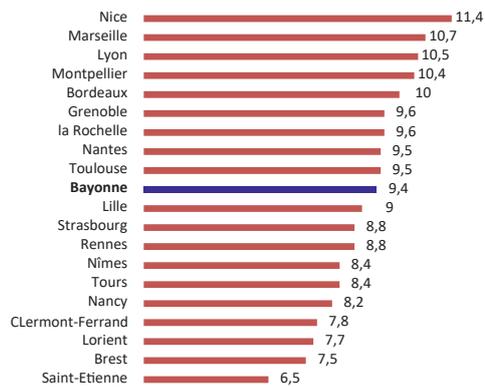
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

T3 Loyer médian en 2021 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

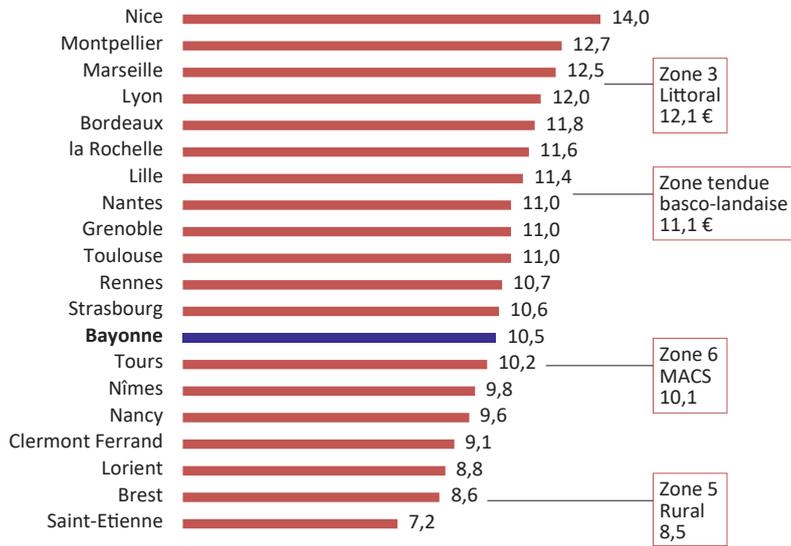
T4 et + Loyer médian en 2021 (€ m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

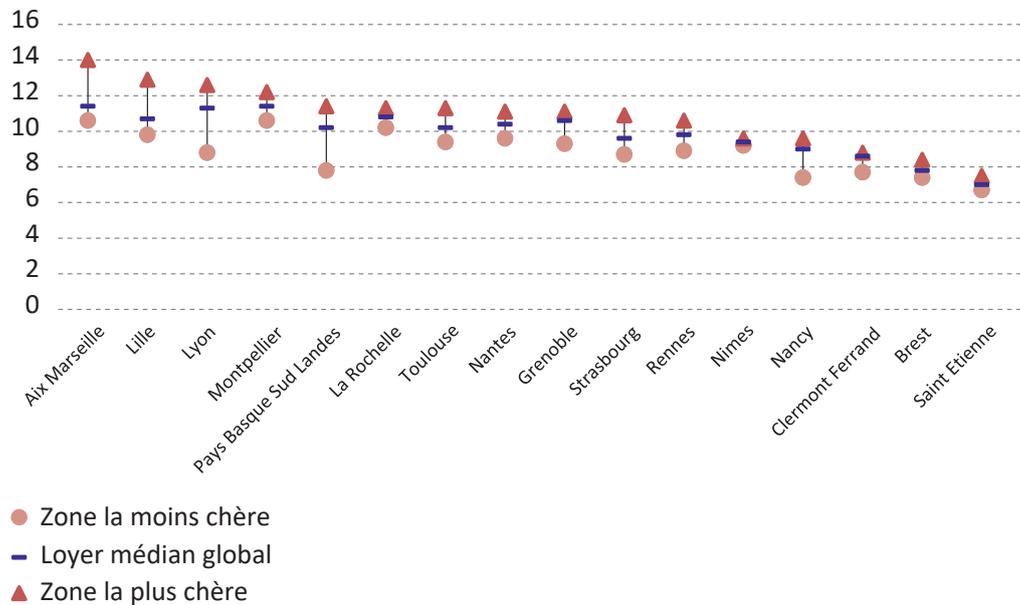
Comparatifs des loyers médians

Loyer médian ou m² en 2021 - Ensemble des biens



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

Comparatif du loyer médian des appartements T3



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2021

Au-delà de la stricte comparaison entre OLL, qu'en est-il lorsque l'on descend à l'échelle des zones d'observation ?

La zone littorale (zone 3) affiche un niveau médian de loyer par mètre carré équivalent à celui de l'OLL de Marseille ou de Lyon quand la zone rurale (zone 5) descend au même niveau que le loyer médian brestois.

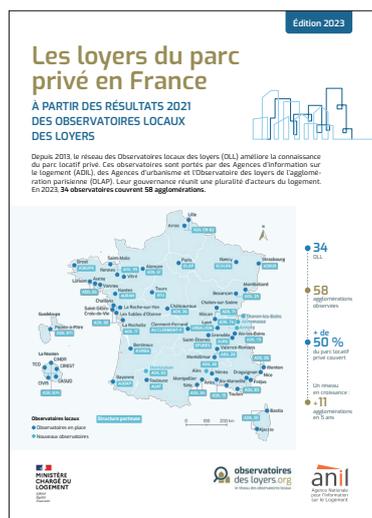
Cela témoigne des écarts importants de loyers qui existent sur notre territoire. L'analyse détaillée des écarts de loyer entre zones menée sur un segment précis pour chacun des OLL (pour éviter la distorsion liée à l'effet de structure) permet de confirmer ce propos.

Ainsi, pour ce qui concerne les logements de 3 pièces, un différentiel de 3,6 € du mètre carré existe entre la zone la plus chère et la zone la moins chère de notre OLL. Seul l'OLL de Lyon

affiche un écart supérieur (3,8 €/m²), quand la plupart des OLL se situent en dessous de 2 € d'écart/m². Notons que la zone littorale (zone 3) s'affiche quant à elle parmi les zones les plus chères de France devant les hypercentres de Toulouse, Nantes, Grenoble ou Rennes. C'est là toute la difficulté de travailler un zonage suffisamment fin pour illustrer ces disparités spatiales, mais tout en restant compatible avec les contraintes liées à la collecte de données (cf p.38).

Si l'on s'attarde sur les territoires les plus valorisés de notre OLL les données analysées ici témoignent de niveaux de loyers très importants, parmi les plus valorisés de l'hexagone.

Allez plus loin



Les loyers du parc privé en France Édition 2023

À partir des résultats 2021
des observatoires locaux
des loyers /

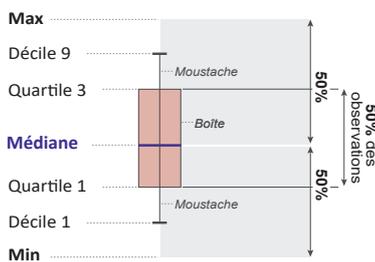
https://colibris.link/loyers_parc_privé_en_france

05

Les niveaux de loyers du parc locatif privé en 2022

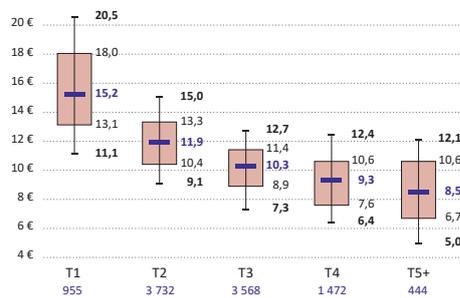


Comprendre la dispersion des loyers



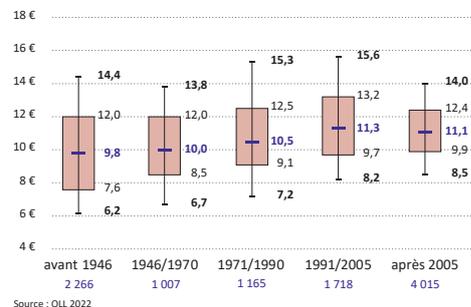
Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé "boîte à moustaches" est particulièrement utile pour trois raisons :

- 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 1er et 3ème 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 1er décile et 9ème 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.



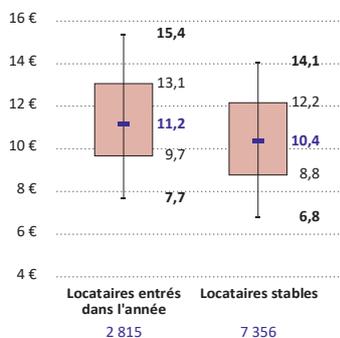
Loyer au m² en 2022 par nombre de pièces

Source : OLL 2022



Loyer au m² en 2022 par période de construction

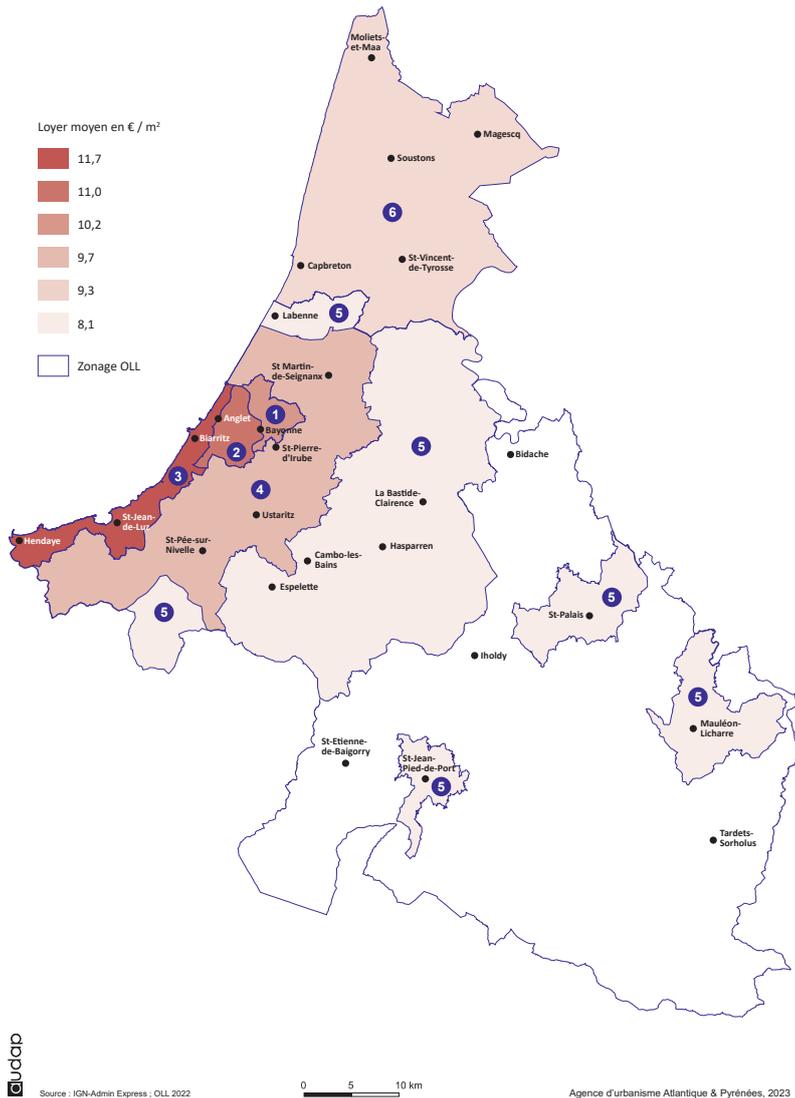
Source : OLL 2022



Loyer au m² en 2022 par ancienneté d'entrée dans le logement (mobiles moins d'un an / stables plus d'un an)

Source : OLL 2022

Les loyers dans le parc locatif par zone en 2022



ENSEMBLE OLL

Loyer moyen	677 €
Surface moyenne	67 m ²
Loyer moyen/m²	10,1 €/m²
Nb log. enquêtés	10 171

1

Loyer moyen	619 €
Surface moyenne	61 m ²
Loyer moyen/m²	10,2 €/m²
Nb log. enquêtés	1 908

2

Loyer moyen	670 €
Surface moyenne	61 m ²
Loyer moyen/m²	11,0 €/m²
Nb log. enquêtés	2 792

3

Loyer moyen	728 €
Surface moyenne	62 m ²
Loyer moyen/m²	11,7 €/m²
Nb log. enquêtés	2 191

4

Loyer moyen	725 €
Surface moyenne	75 m ²
Loyer moyen/m²	9,7 €/m²
Nb log. enquêtés	1 403

5

Loyer moyen	614 €
Surface moyenne	76 m ²
Loyer moyen/m²	8,1 €/m²
Nb log. enquêtés	1 136

6

Loyer moyen	688 €
Surface moyenne	74 m ²
Loyer moyen/m²	9,3 €/m²
Nb log. enquêtés	741

10 171

Le nombre
d'enquêtes validées

84 %

La part des logements
enquêtés issus des agences
immobilières

22 %

Taux de sondage soit
plus de 1 logement locatif privé
sur 5 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 1er quartile est de 12,6 € 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^{ème} quartile) des T1 est de 14,4 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 14,4 € et l'autre moitié a un loyer au m² inférieur à ce prix. Le 3^{ème} quartile est de 15,9 € au m², autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

Définitions

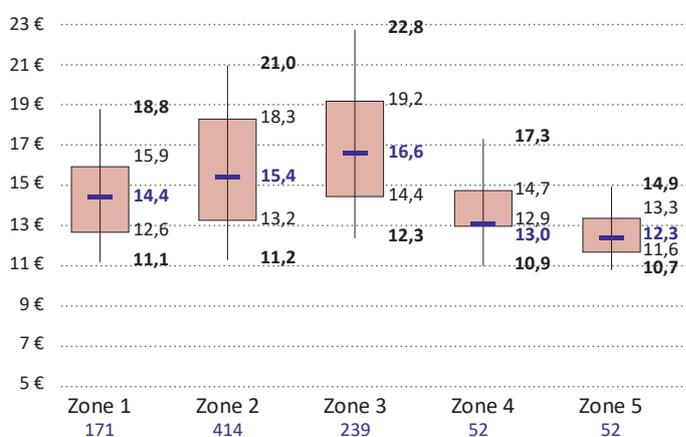
Q1 - 1er quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75% des loyers au m² au-dessus.

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.

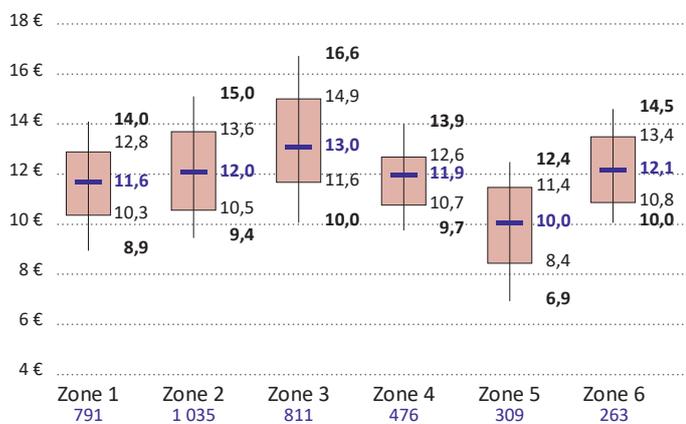
Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²



Source : OLL 2022

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone 1	12,6	14,4	15,9	171
Zone 2	13,2	15,4	18,3	414
Zone 3	14,4	16,6	19,2	239
Zone 4	12,9	13	14,7	52
Zone 5	11,6	12,3	13,3	52
Zone 6	NC	NC	NC	19

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²



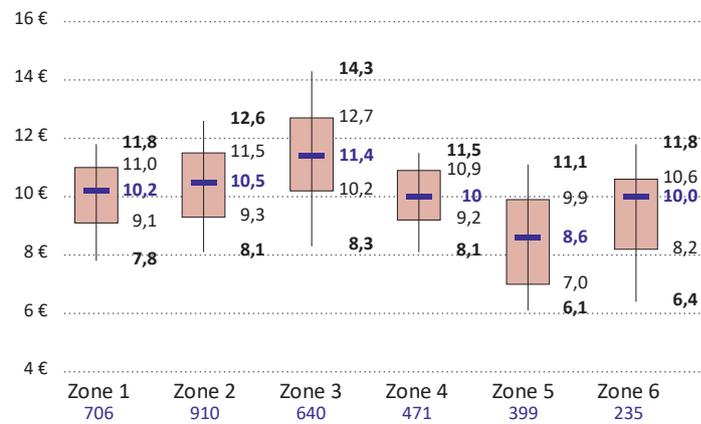
Source : OLL 2022

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	10,3	11,6	12,8	791
Zone ②	10,5	12	13,6	1035
Zone ③	11,6	13	14,9	811
Zone ④	10,7	11,9	12,6	476
Zone ⑤	8,4	10	11,4	309
Zone ⑥	10,8	12,1	13,4	263

En zone 3, dénommée Littoral, le prix médian des T2 est de 13 €/m² en 2022. Il est de 10 €/m² en zone 5, à savoir bassin de vie B (Labenne, Cambo-les-bains, Saint-Palais, etc.).

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²

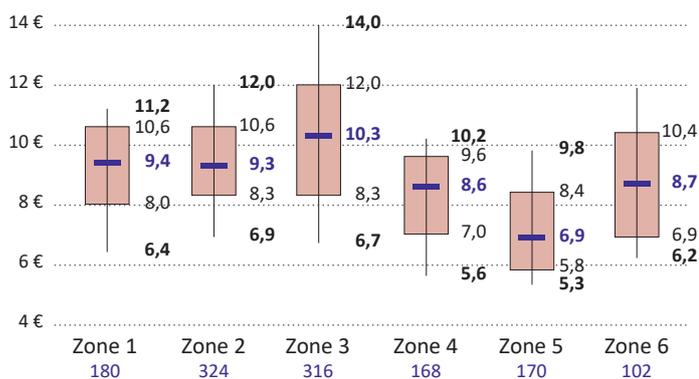
En zone 2, Agglo Zone B (Bayonne Rive gauche, Anglet ville...) pour les T3 le 3^{ème} quartile est de 11,5 € au m², autrement dit 75 % des appartements T3 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.



Source : OLL 2022

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	9,1	10,2	11	706
Zone ②	9,3	10,5	11,5	910
Zone ③	10,2	11,4	12,7	640
Zone ④	9,2	10	10,9	471
Zone ⑤	7	8,6	9,9	399
Zone ⑥	8,2	10	10,6	235

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



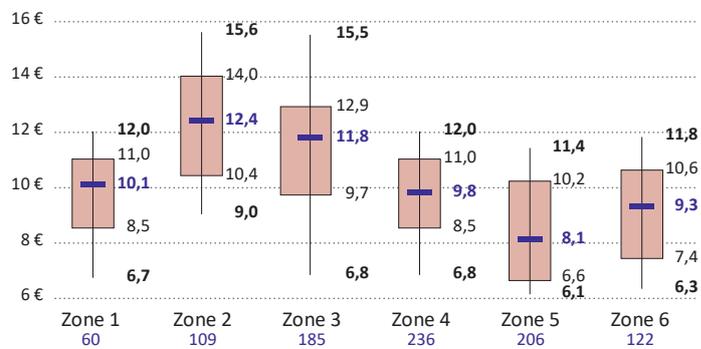
Source : OLL 2022

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	8	9,4	10,6	180
Zone ②	8,3	9,3	10,6	324
Zone ③	8,3	10,3	12	316
Zone ④	7	8,6	9,6	168
Zone ⑤	5,8	6,9	8,4	170
Zone ⑥	6,9	8,7	10,4	102

**En zone 1, Agglo
Zone A, le prix médian
des appartements T4 et +
est de 9,4 €/m² en 2021.
Il est de 8,7 €/m²
en zone 6, à savoir
Maremne Adour
Côte-Sud.**

Dispersion des loyers des maison en €/m²

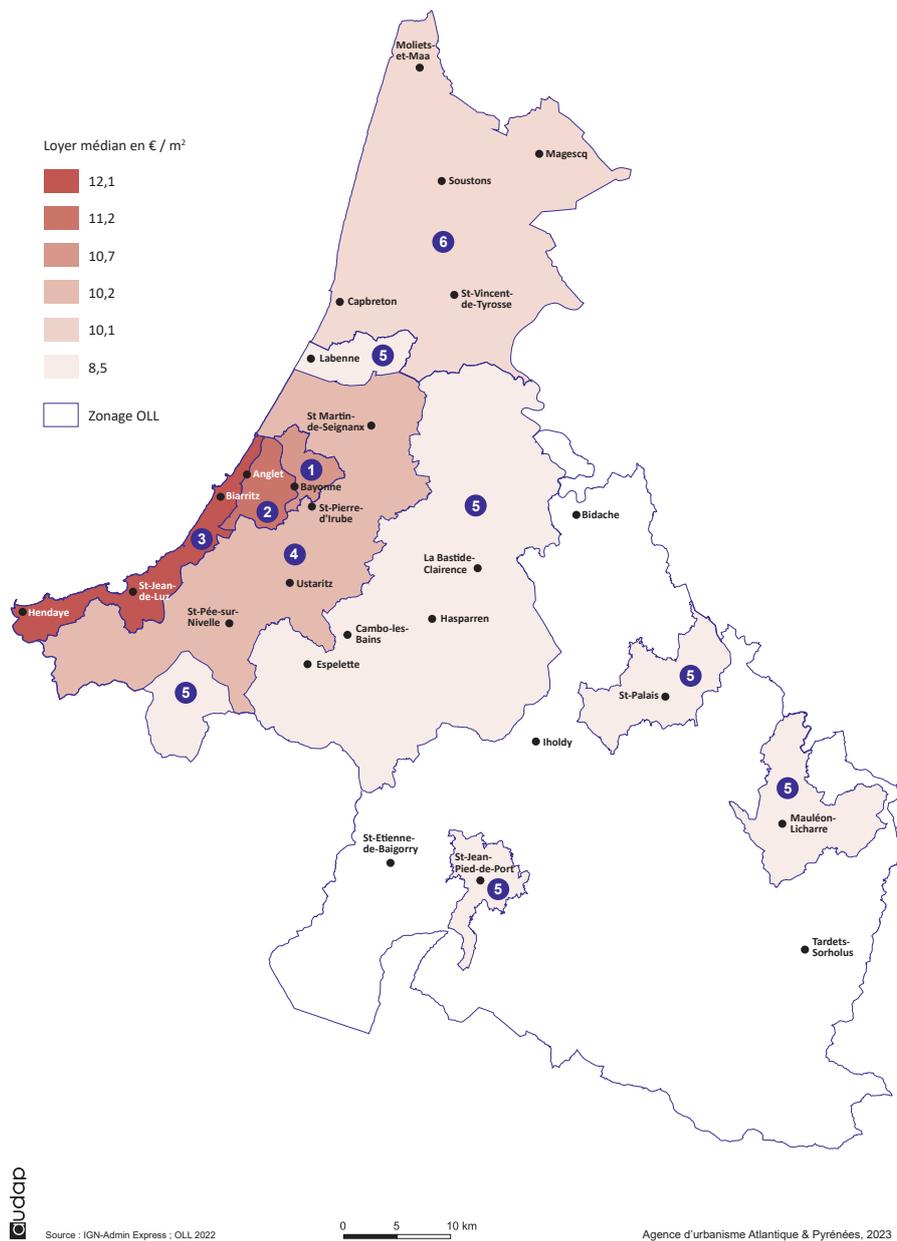
En zone 4, Bassin de vie (Arbonne, Ondres, Ustaritz etc.), pour les maisons le 3^{ème} quartile est de 11, € au m², autrement dit 75% des maisons ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.



Source : OLL 2022

	Q1	Médiane	Q3	Nb Obs
Zone ①	8,5	10,1	11	60
Zone ②	10,4	12,4	14	109
Zone ③	9,7	11,8	12,9	185
Zone ④	8,5	9,8	11	236
Zone ⑤	6,6	8,1	10,2	206
Zone ⑥	7,4	9,3	10,6	122

Loyer médian en € au m² par zone



07

Tendances d'évolution des loyers 2021 vs 2022

Comme chaque année depuis 5 ans, les dynamiques d'évolution des loyers sont analysées dans la publication. La focale cette année est pointée sur les évolutions entre 2021 et 2022. Comme évoqué lors de la publication des chiffres de l'an dernier, l'IRL s'est totalement retourné entre 2021 et 2022 passant de 0% à 3,5%. La législation a cependant joué un rôle de régulation important puisque la mise en place du « bouclier loyer » a permis de contenir la variation annuelle à 3,5 % alors qu'elle se serait établie à 6,26 % au 1er trimestre 2023.



Tendance haussière à la remise en location :

Le graphique P20 affiche un loyer de 11,2 €/m² pour les nouveaux entrants contre 10,4 €/m² pour les locataires stables soit un différentiel notable. Attention, car le loyer au m² des nouveaux entrants est rehaussé du fait d'une plus forte présence de petits logements (63 m² en moyenne pour les nouveaux entrants contre 69 m² pour les locataires stables)

Un prix au mètre carré médian des loyers qui s'établit à 10.6 €/m² sur les 103 communes contre 10.5 € l'an passé

Pour mémoire, l'analyse de ce prix au mètre carré dans le temps doit être relativisée, car c'est un indicateur sensible aux évolutions de la structure du parc. En 2022, le prix médian au m² des loyers est de 10,6 €/m² à l'échelle des 103 communes (6 zones d'observation). Il était de 10,5 €/m² en 2021.

Dans les faits, d'une année sur l'autre, la variation reste modeste, car le parc locatif privé avec, ses 50 000 logements, reste une structure relativement inerte dans laquelle les évolutions sont difficilement perceptibles, et ce pour plusieurs raisons :

- Une réglementation forte avec une borne maximale qu'est l'IRL et la possibilité pour le propriétaire d'appliquer ou de ne pas appliquer l'augmentation. Les évolutions sont donc contrastées et certains propriétaires ont choisi cette année, parfois sur les conseils de leur agence immobilière, de ne pas venir amplifier le contexte de l'inflation par une hausse maximale de loyer ;
- Des disparités fortes de loyer selon plusieurs paramètres : en premier lieu la localisation, mais aussi la taille du bien, son époque de construction ou l'ancienneté d'emménagement de ses locataires. Si un quart du parc fait l'objet d'une remise en location chaque année, 18 % des locataires sont entrés depuis 10 ans ou plus donc avec un niveau de loyer sensiblement différent de ceux pratiqués aujourd'hui ;
- Des logements produits ces dernières années en défiscalisation qui entrent sur le marché avec des niveaux de loyer plafonnés. Or, ils constituent chaque année une part non négligeable de l'offre nouvelle même si leur flux a tendance à fortement se contracter.

Il faut donc tenir compte de l'ensemble de ces paramètres dans l'analyse de l'évolution des loyers. Comme chaque année, à l'échelle des zones, les tendances sur un an sont contrastées. Il est toutefois intéressant de mener une analyse de plus long terme pour dégager des tendances intéressantes : la zone littorale affiche la hausse la plus conséquente, près d'1 € par m² en moins de 10 ans. Les 3 autres zones historiques affichent une évolution plus contenue autour de 0,5 €/m². Enfin la zone 5 la plus rurale semble concernée par un phénomène fort de rattrapage avec près de 1,5 € d'augmentation en 5 ans seulement.

Quelles autres approches ?

Si l'approche logement par logement permet de s'affranchir des contraintes liées aux effets de structure et d'analyser la réalité des évolutions selon les différents contextes (type de logement, époque de construction, localisation, situation du bail), cette méthode reste difficile à mettre en œuvre techniquement, car elle nécessite une grande stabilité des partena-

riats avec les professionnels de l'immobilier pour permettre le suivi des logements dans le temps. Cette année, un peu plus de 3 000 logements ont pu être suivis. 31 % des logements ont fait l'objet d'une hausse de loyer supérieure à 0,5 % sur un an. Dans 2/3 des cas le loyer reste stable sur un an (de - 0,5 % à + 0,5 %).

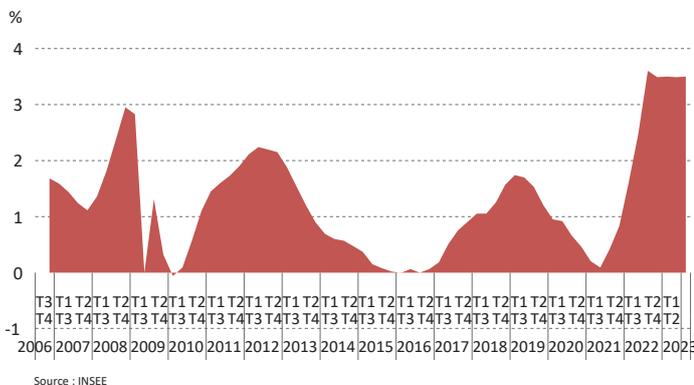


Le contexte réglementaire joue un rôle décisif dans l'évolution des loyers

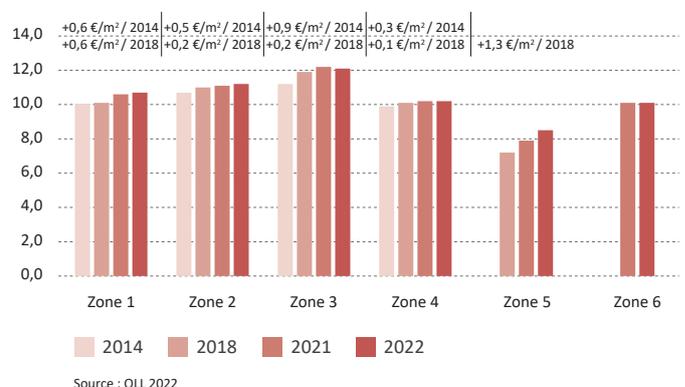
En cours de bail, et ce partout en France, le propriétaire peut choisir d'augmenter son loyer une fois par an dans la mesure où une clause en ce sens est prévue dans le bail et sous réserve de respecter l'application de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). À la relocation, le propriétaire ajuste son 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

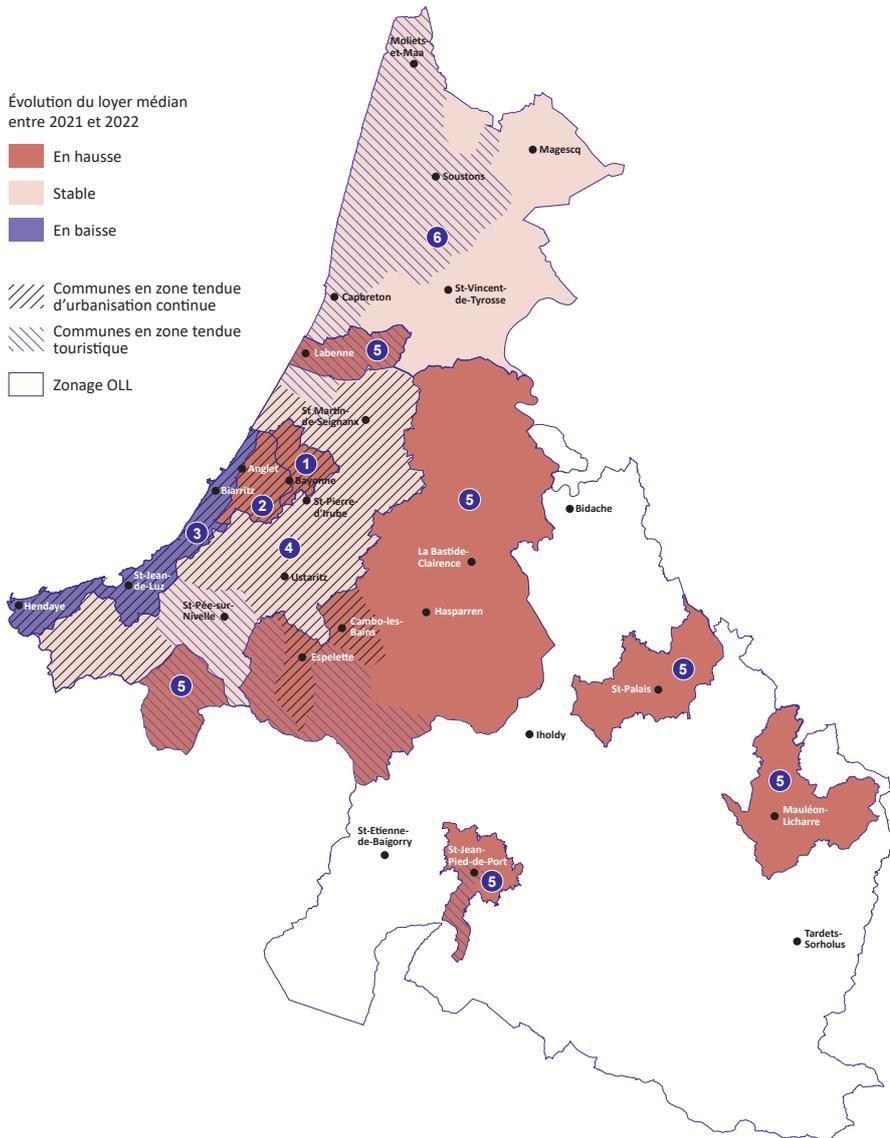
loi prolonge le blocage de la hausse des loyers à 3,5 % pour les ménages et les petites et moyennes entreprises (PME) jusqu'au 31 mars 2024. Ce "bouclier loyer", mis en place en août 2022, devait s'achever fin juin 2023. Ceci étant, cette possibilité de hausse des loyers reste inédite puisque l'IRL n'avait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

Indice de référence des loyers (IRL)



Évolution du prix au m² des loyers 2014 / 2022





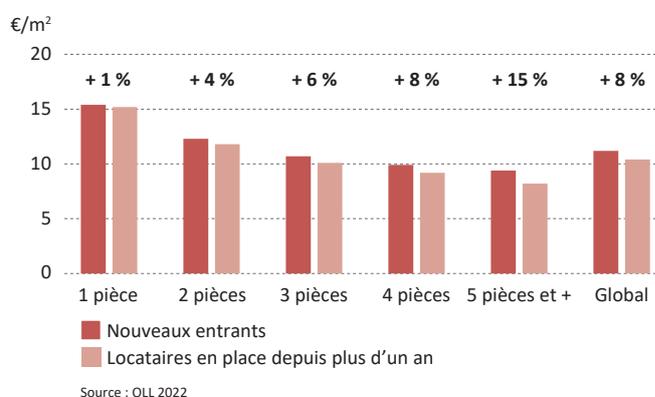
1	<p>Loyer médian m² 2021 : 10,6 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 10,7 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 59 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 61</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : 25 %</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : 1 %</p>
2	<p>Loyer médian m² 2021 : 11,1 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 11,2 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 60 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 61</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : 33 %</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : 0,5 %</p>
3	<p>Loyer médian m² 2021 : 12,2 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 12,1 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 63 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 62</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : 38 %</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : 1,5 %</p>
4	<p>Loyer médian m² 2021 : 10,2 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 10,2 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 73 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 75</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : 29 %</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : 2 %</p>
5	<p>Loyer médian m² 2021 : 7,9 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 8,5 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 77 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 76</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : 19 %</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : 6 %</p>
6	<p>Loyer médian m² 2021 : 10,1 </p> <p>Loyer médian m² 2022 : 10,1 </p> <p>Surface moyenne 2021 : 70 </p> <p>Surface moyenne 2022 : 74</p> <p>Part des loyers en hausse sur un an : pas observé</p> <p>Part des loyers en baisse à la relocation : pas observé</p>

→ 27 communes basco-landaises, du littoral et du rétro-littoral immédiat correspondant aux zones 1 à 4 sans Ondres et Saint-Pée-sur-Nivelle, sont situées en zone tendue (en hachuré sur la carte).

Quelle analyse comparée des loyers des nouveaux locataires ?

L'approche comparative des loyers selon l'ancienneté d'emménagement mérite d'être menée par segment pour échapper à l'effet de structure. En effet, les logements reloués étant plus fréquemment des petits logements, ils présentent logiquement un loyer au m² supérieur. En 2022 force est de constater que l'écart entre les loyers des locataires en place et des nouveaux entrants est manifeste. Cet écart croît en fonction de la taille du logement pour atteindre 15% de delta entre les locataires en place et les nouveaux entrants pour les T5 et +. Au regard de la très forte tension qui règne sur le marché locatif en Pays basque et Sud Landes ces indicateurs mériteront d'être suivis dans les années à venir...

Comparatif du loyer des nouveaux entrants et des locataires en place



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.

	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

**Essai : Décryptage
des données d'annonces
immobilières sur
les sites web**

Les données d'annonces locatives sur le web : nouvelle source qui fait référence ?

La révolution digitale a profondément bouleversé le monde de l'immobilier à tel point qu'on estime désormais que 95 % des projets immobiliers démarrent sur Internet¹. Vitrine quasi accessible à tous, partout et tout le temps, internet fait désormais figure de référence. Ainsi, le Ministère du Logement propose lui-même un nouvel outil statistique de connaissance des loyers : (carte des loyers : <https://www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers>). Il a été créé à partir d'un partenariat avec les groupes Se Loger et Le Bon Coin. Cette carte des loyers a fait l'objet d'une première version en 2020 et d'une seconde en fin d'année 2022 largement diffusée dans les médias. La méthodologie se focalise sur les logements vides (hors meublé).

Cette initiative a été saluée par certains, car permettant pour la première fois de présenter des données sur les loyers homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire national. Pour autant, la méthodologie employée qui assume pour la première fois l'utilisation de données d'annonces n'est pas restée sans critiques notamment par le Président national de la FNAIM, Loïc CANTIN : « Quel intérêt ? La carte se fonde sur les petites annonces publiées sur ces sites, mais les baux annoncés ne sont pas forcément les baux conclus, certains propriétaires surestiment leur bien ».

Alors qu'en est-il ? Peut-on considérer les données d'annonces comme des données fiables pour la connaissance des loyers ? Que peuvent nous apporter ces données en complément des données OLL ? Un travail de décryptage mérite d'être mené.

¹ (source Olivier Marin, journaliste spécialisé Figaro)

² (Source : Ouest France)

Données d'annonces vs données OLL : quelles différences ?

Données OLL		Données d'annonces
Loyers de stock	Loyers de flux	Loyer de flux
Loyers de locataires entrés depuis au moins un an (et parfois jusqu'à plusieurs décennies avant)	Loyers des nouveaux entrants	Loyers proposés sur des sites d'annonce immobilières ou dans la presse
Hors charges	Hors charges	Hors charges ou charges comprises
Baux signés		Baux non signés (en amont de la signature)

Les observatoires locaux des loyers ont la particularité de travailler sur le marché locatif privé dans son ensemble, là où de nombreuses bases de données travaillent sur les loyers de flux (aussi appelés de marché ou de relocation). L'intérêt d'une démarche comme celle des OLL est donc la connaissance de l'ensemble des loyers pratiqués sur le territoire en permettant la distinction possible des loyers de relocation, au-delà des distinctions traditionnelles en fonction de l'époque de construction ou du nombre de pièces. Pour être pris en compte dans le cadre de l'OLL un logement doit donc être occupé et le bail être signé.

Les données d'annonces concernent quant à elles des logements proposés à la location généralement sur le web. Trois grands groupes trustent le marché de l'annonce immobilière : Le Bon Coin, Se loger et Bien Ici. Les données d'annonces se situent en amont de la signature du bail. Le logement peut donc être ultérieurement loué à un tarif différent, que ce soit par un jeu de négociation ou bien en raison d'une prise de conscience par le propriétaire que son loyer n'est pas ajusté au marché. Certains logements proposés en annonce ne seront peut-être jamais loués. Enfin, les données d'annonce ne sont pas exhaustives car certains logements sont loués par bouche à oreille sans passer par un site d'annonce locative.

Autre élément d'importance dans l'analyse : la question des charges. Dans le cadre de l'OLL sont publiées des données hors charges, non pas parce que les charges n'ont pas d'importance, loin s'en faut. Les charges ne sont pas toujours connues, elles restent très disparates (mode de chauffage individuel ou collectif, présence d'un gardien) et le mécanisme de provision et régularisation ne permet pas toujours de les identifier de manière précise. Les sites d'annonces n'échappent pas à ces difficultés. Les loyers y sont parfois présentés hors charges ou charges comprises, ce qui complique l'analyse précise des loyers.



« On ne met jamais d'annonce »

« On met des annonces quand on signe un mandat pour justification auprès du propriétaire... mais on la retire très vite »

« On a des listings internes avec les gens à reloger (congé pour vente, pour reprise, recommandations). On appelle ces personnes en priorité avant de mettre en publicité »

« J'ai une consœur qui ne met plus de biens en publicité »

Verbatims des Agences immobilières partenaires de l'OLL

Un travail exploratoire de décryptage

Forts de ces constats et conscients que les loyers présentés par l'OLL sont parfois perçus comme déconnectés de la réalité (en lien avec la méthode déployée qui analyse loyers de stock et de flux) l'AUDAP a choisi de mener un travail exploratoire de confrontation afin de mieux décrypter la situation.

Pour ce faire, durant deux mois (mi-mai à la mi-juillet 2023), trois personnes ont procédé à un captage manuel des annonces sur les 3 sites phares précédemment cité. Ce travail n'a pas vocation à être exhaustif, mais bien à permettre une objectivation des différences entre données OLL et données d'annonces immobilières.

Au total, 478 annonces ont pu être collectées, ramenées à 410 biens après suppression des doublons. Sans surprise, les annonces locatives affichent une surreprésentation des petits logements (T1-T2 : plus de 40 % des biens en annonce contre 32 % du parc locatif privé) et par ricochet des appartements par rapport aux maisons.

410
biens collectés

55
communes concernées

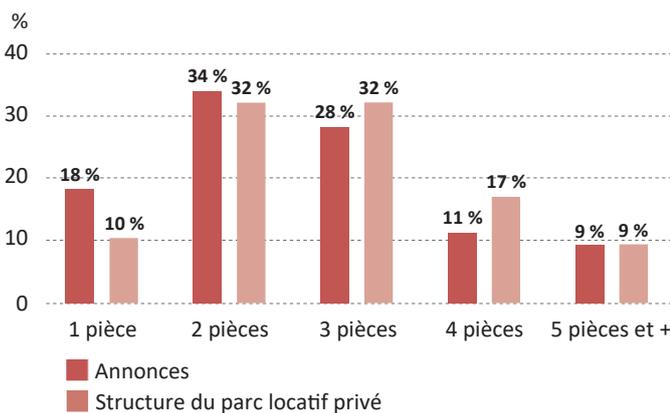
344
appartements

66
maisons

45%
des biens sur le BAB :
conforme à la réalité du parc

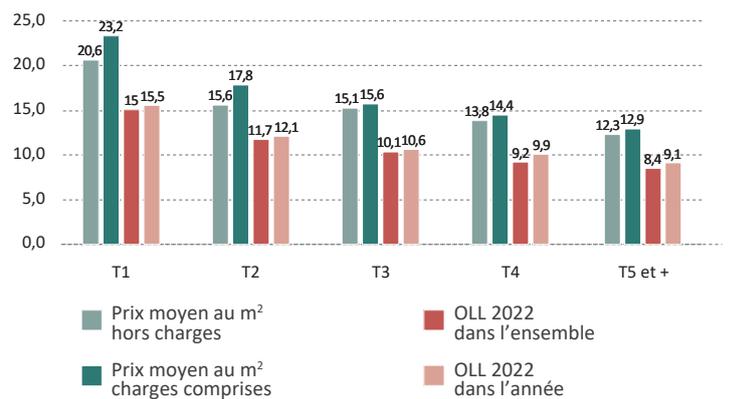
75%
sur la zone tendue
(y compris côté Landes)
contre 69 % sur la réalité
du parc

Répartition des biens collectés et comparaison avec la représentation dans le parc locatif privé



Source : OLL 2022

Loyers moyens comparés



Source : OLL 2022

Les résultats

L'analyse des données de loyer révèle un écart substantiel avec les données de l'observatoire local des loyers. Selon la typologie, l'écart entre le loyer moyen de relocation de l'OLL et le loyer moyen hors charges des loyers d'annonce (les deux références les plus comparables) se place entre 3 €/m² pour les grands logements et 5 €/m² pour les petits logements.

De manière plus générale, une part conséquente des biens en annonce sont des meublés avec une part notable de biens affichés pour une location étudiante ou de septembre à juin, ce qui pose question.

Sur le périmètre de la zone tendue, il est impossible de distinguer les nouvelles locations (pour lesquelles la fixation du loyer reste libre aujourd'hui) vis-à-vis des relocations qui, elles, sont encadrées réglementairement (pas de revalorisation si le loyer a déjà été révisé dans l'année).

Enfin, ce travail amène une question sur la force "performative" de ces données d'annonce, c'est-à-dire leur capacité à influencer les pratiques de fixation de loyer. En effet, il est facile pour un propriétaire de s'appuyer sur ces sites d'annonce pour déterminer son loyer. Or, nous venons de voir que ces données ne traduisent pas la réalité du marché immobilier.

En conclusion, il convient de rester prudent avec les données des annonces immobilières sur le web. Si cette source de données facile d'accès s'affiche désormais comme une référence assumée, l'analyse menée ici montre que ces données ne représentent pas la réalité du marché. Dans un marché tendu comme celui du Pays basque et du Sud Landes une part notable des relocations et nouvelles mises en location se font sans que le bien transite par ce type de média.



« Cela reflète les attentes des propriétaires »

« La vérité pour moi elle est au milieu : entre les loyers de relocation et les loyers d'annonce, 17-18€/m² pour un T1 »

*« Les charges ont fortement progressé ces derniers mois »
« Certains propriétaires, déçus du loyer proposé par un professionnel de l'immobilier choisissent de tenter une mise en location en direct sur les sites d'annonces »*

« L'impact du règlement de changement d'usage de la Communauté d'Agglomération est réel avec des propriétaires qui se reportent sur le marché de la location à l'année mais avec des loyers sensiblement supérieurs pour maintenir leur rentabilité »

« L'an prochain 31% de nos locations de courte durée ne pourront pas se poursuivre en raison du règlement de changement d'usage »

« Beaucoup veulent faire du meublé, beaucoup basculent sur de l'étudiant + saisonnier car c'est la dérogation par excellence... A l'année, non. On a des intervenants extérieurs comme les gestionnaires de patrimoine ou les banques qui conseillent de passer sur ce type d'investissement parce que c'est plus rentable »

« Attention car ce ne sont que des annonces »

« Ce qui est au prix part très vite. Les annonces qui restent sont celles à des prix trop élevées »

« Il existe aussi des arnaques »

« Un locataire dans l'urgence est prêt à tout, même à accepter des biens trop chers ou loués de septembre à juin »

« Plus vous augmentez vos loyers, plus vous incitez les candidats à la location à faire des faux pour pouvoir se loger »

« Il y a un réel risque d'impayé avec des loyers trop élevés »

Verbatims des Agences
immobilières
partenaires de l'OLL

■ 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 suivi 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.

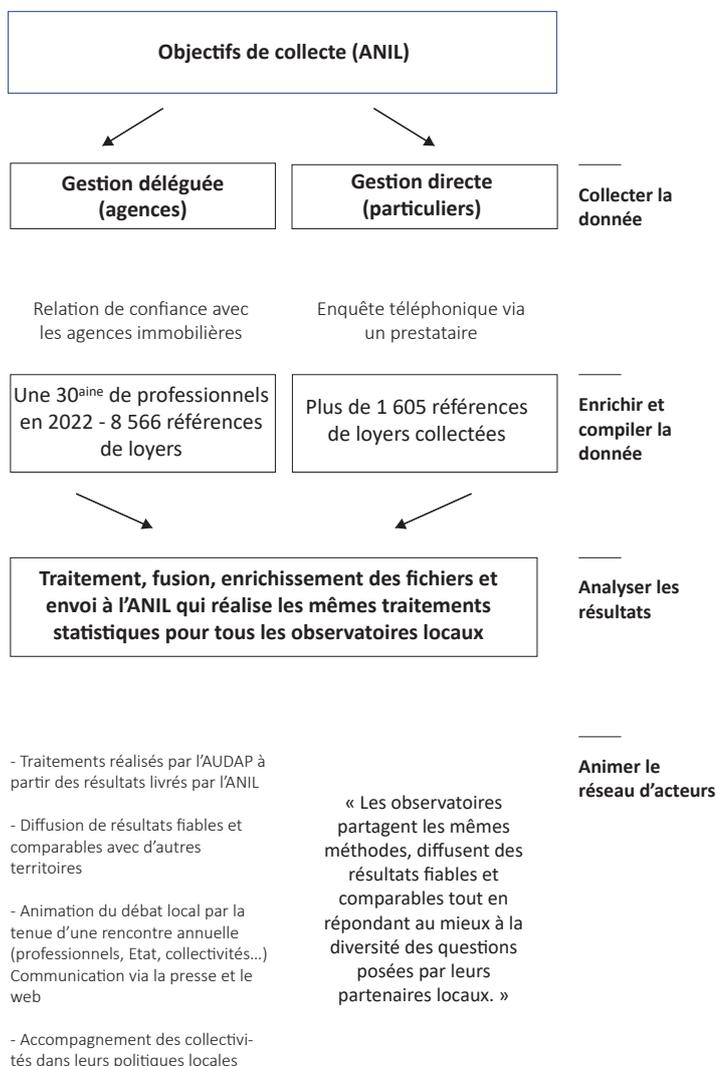
Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, 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 notam-

ment 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 ges-
tion 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 2022**

Abadie Immobilier - Labenne
A et B Immobilier - L'Adresse - Saint-Jean-de-Luz
AB location - Biarritz
AFEDIM Gestion
Agence Benquet - Biarritz
Anglet Gestion Immobilière - Anglet
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 des 5 cantons - Anglet
ORPI Côte Basque Immo Les Halles - Bayonne
ORPI - Agence du Centre - Anglet
ORPI Mone Martinaud- Capbreton
ORPI Mone Rosine- Labenne

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

ORPI Richard- Cambo-les-Bains

ORPI Tyrosse Immobilier- Saint-Vincent de Tyrosse

SOLIHA Landes - Dax

SOLIHA Pays basque - Bayonne

Square Habitat Pays basque - Biarritz

Square Habitat - Saint-Vincent de Tyrosse
Tout l'Immobilier- Ondres

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 :
Photo de couverture : © Hans Jurgen - Unsplash
Sauf mentions, AUDAP

Rédaction & réalisation graphique :
Denis Caniaux, Cécile Velasco, Ludovic Réau,
Emmanuelle Rabant, Alice Michelin / AUDAP

***" Les secteurs de l'OLL
Bayonne Pays Basque
Sud landes aux loyers
les plus élevés sont au
niveau des agglomérations
et métropoles les plus
tendues de l'hexagone. "***

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