



Observatoire

des loyers privés 2009

L'habitat dans le département des Pyrénées-Atlantiques est depuis plusieurs années, avec les déplacements, au centre des réflexions concernant l'aménagement du territoire, en raison des difficultés grandissantes que rencontre la population pour se loger dans de bonnes conditions.

Les caractéristiques du parc locatif public et de ses occupants sont relativement bien connues, du fait de sa gestion par les bailleurs sociaux. Mais pour le parc privé, peu d'informations sont disponibles. Ce segment représente pourtant 26 % du parc de résidences principales.

Par ailleurs, la moitié des occupants est bénéficiaire d'aides au logement. Cerner les spécificités de ce parc est donc un enjeu majeur pour les institutions publiques comme pour les acteurs privés.

L'observatoire des loyers privés a été créé en 1999 dans le cadre du programme partenarial de l'AUDAP à la demande de l'Etat.

Il permet d'alimenter l'enquête annuelle sur l'évolution des loyers, menée chaque année par le Ministère du logement. Dans le cadre du dispositif d'aides à la pierre, il permet aux différents délégataires de moduler leurs plafonds.

En 2009, le loyer moyen hors charges s'élevait à 673 € dans le département des Pyrénées-Atlantiques (tous biens confondus), un chiffre stable par rapport à 2008, même si le prix moyen au m² est en légère augmentation (9,98 € / m² en 2009 contre 9,60 € / m² en 2008). Les logements loués en 2009 ont une superficie moindre qu'en 2008, à l'exception des T5 et plus.

Le marché semble plus dynamique dans le pôle urbain de Pau que dans celui de Bayonne.

Ce dynamisme du marché locatif béarnais s'accompagne d'une hausse plus rapide du prix moyen au m² entre 2008 et 2009, mais reste inférieur à l'indice basque (respectivement 9,25 €/m² contre 11,36 €/m²).

Les offres de location

dans le département

A l'échelle du département, un marché de la relocation assez dynamique

Les offres de relocation recensées en 2009 (2 981) sont très inégalement réparties sur le territoire des Pyrénées-Atlantiques et la localisation des annonces évolue.

Ainsi, côté béarnais, les offres sont surtout concentrées sur Pau (1 313), alors que sur le littoral basque, les offres sont réparties sur les trois communes du BAB (767), ainsi que sur Cambo-les-Bains (66) et Hendaye (56). Par ailleurs, alors que le poids de la CAPP augmente (48,7% des annonces en 2009, contre 45,2 % en 2008), celui de la CABAB diminue (25,7 % en 2009 contre 29,3 % en 2008).



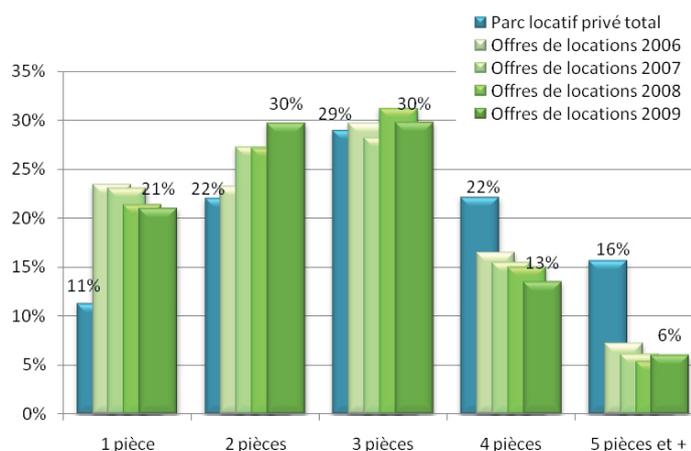
Des offres de T2 et T3 de plus en plus nombreuses

Plus de la moitié des annonces concerne des petits logements (studio, T1 et T2), alors que ces mêmes logements ne représentaient qu'un tiers du parc locatif total en 2006. A l'inverse, proportionnellement, l'offre de grands logements à la relocation est moindre par rapport au parc locatif total. On peut en déduire une différence de rotation : plus le logement est grand, plus les ménages s'installent durablement. On peut également s'interroger sur la taille des biens construits et introduits sur le marché de la location.

Les annonces de T2 et T3 sont les plus importantes et en augmentation, probablement parce que ce type de logement permet d'héberger des ménages différents, répondant à des besoins différents.

Il serait intéressant de regarder la production récente (défiscalisée ou non) ainsi que les opérations de rénovations pour connaître le nombre de logements produits selon le nombre de pièce : il est possible que les logements les plus récents soient également plus petits.

Répartition des logements par taille



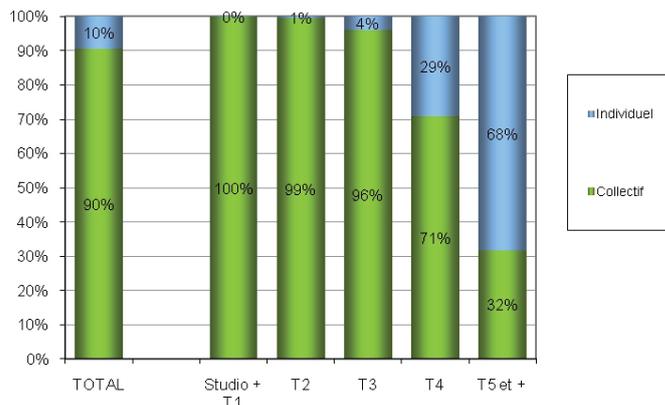
Source : INSEE RP99 + AUDAP

Des offres principalement en collectif

Les appartements représentent 9 annonces sur 10, mais plus le logement proposé à la location est grand, plus la probabilité qu'il s'agisse d'une maison est élevée. Ces différents constats sont bien entendu à mettre en lien avec la production : les petits logements sont quasi exclusivement construits dans du collectif, alors que les grands logements y sont plus rares, et majoritairement occupés par des propriétaires (investissement de départ trop important).

Par rapport à 2008, le marché propose davantage de grands logements en collectif.

Répartition des logements par taille et type



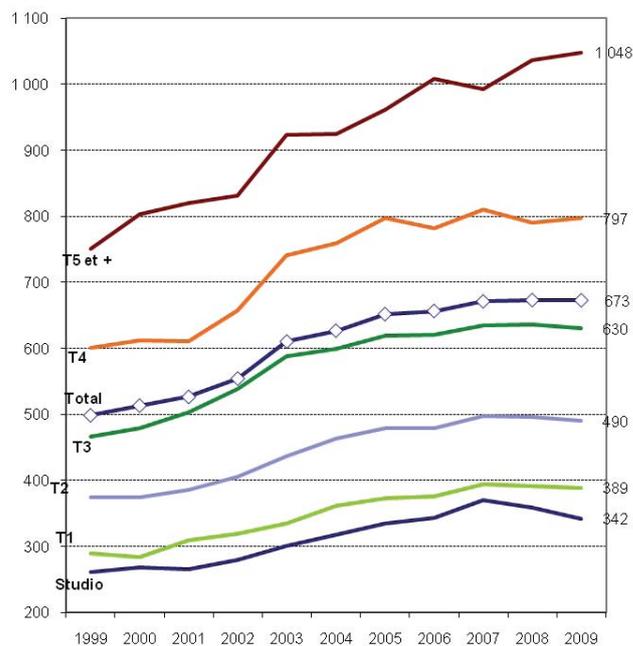
Un loyer moyen HC stable à 673 €

Entre 2008 et 2009, les loyers HC sont restés stables à 673€

Néanmoins, les prix ont baissé sensiblement pour les petits logements (notamment pour les studios) et ont légèrement progressé pour les T4 et les T5 et plus.

Depuis 10 ans, les loyers moyens ont connu une croissance de 35 % (de 30 à 40 % selon la taille des biens).

Evolution des loyers selon la taille des logements



Evolution des loyers moyens selon la taille des logements

	1999	2008	2009	Evolution 1999-2009	Evolution 2008-2009
Studio	261	359	342	30,9%	-4,8%
T1	290	391	389	34,0%	-0,5%
T2	374	496	490	31,1%	-1,3%
T3	466	636	630	35,1%	-0,9%
T4	600	790	797	32,7%	0,9%
T5 et +	751	1 036	1 048	39,6%	1,1%
Total	499	673	673	34,8%	0,0%

Le loyer moyen total ne s'obtient pas en effectuant la moyenne des loyers moyens par taille. Une pondération est appliquée, basée sur la structure du parc en 1999.

Cette pondération permet de comparer les différentes années ainsi que les différentes échelles géographiques, en s'affranchissant de structures de parc locatif différentes.

Par ailleurs, ne sont analysés que les loyers de relocation. En l'état actuel, l'observatoire des loyers privés ne peut donner d'informations sur le locatif «stock», ni le locatif «neuf».

Un prix moyen au m² en nette progression

Après 2 ans de stabilité entre 2005 et 2007, le prix moyen au m² poursuit sa progression amorcée en 2008 (+ 3,7 % entre 2008 et 2009). Cette augmentation concerne toutes les tailles de logement, à l'exception des T2 pour lesquels l'indicateur se stabilise et des T5 et plus pour lesquels il diminue. Ce constat contraste avec la stabilité des loyers moyens, mais s'explique par une baisse de la surface moyenne.

Des logements plus petits

Evolution de la surface moyenne

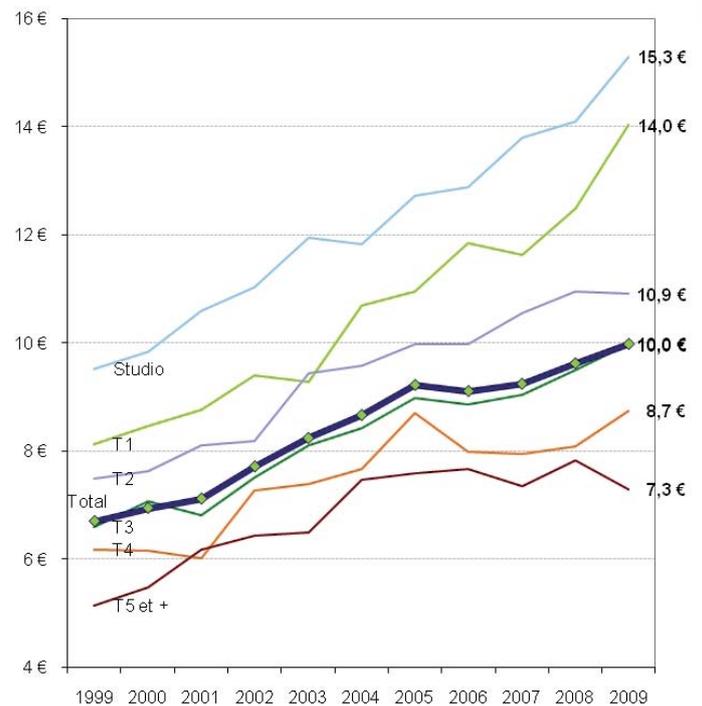
	2007	2008	2009
1 pièce	30,9	29,9	27,6
2 pièces	47,7	47,5	46,2
3 pièces	70,9	70,7	66,6
4 pièces	101,8	101,2	97,4
5 pièces et +	139,4	130,0	139,1
Total	79,3	77,1	75,9

En effet, en 2009, les logements proposés à la relocation étaient plus petits de 1,2 m² par rapport à l'année précédente. Cette baisse générale concerne l'ensemble des logements à l'exception des T5 et plus.

En résumé	2009	Evolution 2008-2009	Nb obs 2009
Loyer moyen (HC)	673 €	0 %	1 574
Surface moyenne	75,9 m ²	-1,52 %	2 024
Prix moyen au m ²	9,98 €/ m ²	+ 3,7 %	899

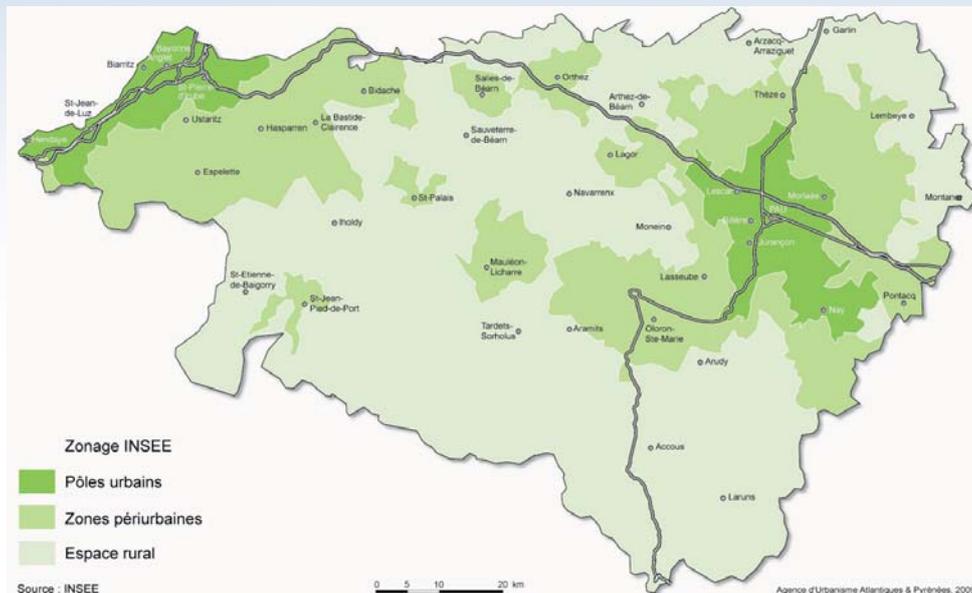
Rappel 2008	2008	Evolution 2007-2008	Nb obs 2008
Loyer moyen (HC)	673 €	+ 0,3 %	2 750
Surface moyenne	77,1 m ²	- 2,7 %	1 706
Prix moyen au m ²	9,62 €/ m ²	+ 4,1 %	963

Evolution du prix moyen au m² selon la taille du logement



Ces indicateurs ont été calculés à partir de nombres d'observations différents. En effet, la surface du bien à louer n'est pas toujours renseignée. Cela explique que le prix moyen au m² indiqué dans le tableau ci-contre ne correspond pas exactement au loyer moyen divisé par la surface moyenne. Trois fichiers sont utilisés : un fichier contenant les annonces mentionnant le loyer HC, un fichier ne retenant que les annonces affichant la surface et enfin un fichier regroupant les annonces qui renseignent à la fois le loyer HC et la surface du bien.

Les spécificités du territoire



Une offre de petits logements plus importante dans le Béarn

Par rapport aux années précédentes, le déséquilibre d'offres entre les deux principaux pôles urbains des Pyrénées-Atlantiques s'accroît : en 2009, le pôle urbain de Bayonne rassemblait 34 % des offres (37 % en 2008) contre 50 % pour le pôle urbain de Pau (47 % en 2008).

Outre cette différence de volume d'annonces, le type de logements proposés varie : le pôle urbain de Bayonne propose 51 % de petits logements (studios, T1 et T2) contre 57 % dans le pôle urbain de Pau. Cette observation est très probablement liée au nombre d'étudiants plus important à Pau que sur la côte basque (8 000 à Pau contre 2500 à Bayonne et Anglet).

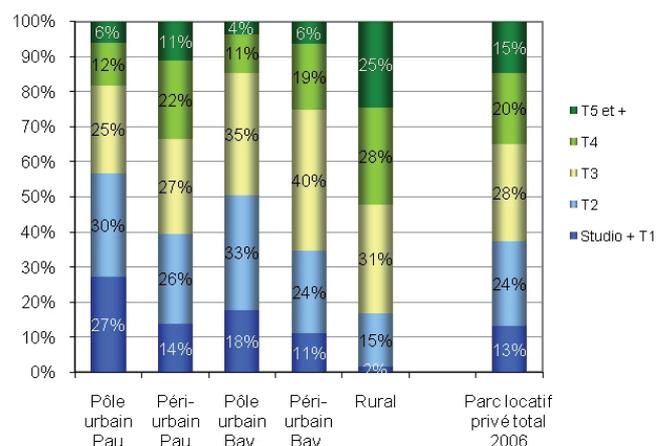
Néanmoins, l'ouverture dans le centre de Bayonne du campus de la Nive fin 2008 a engendré une production de petits logements, à la fois en construction et en réhabilitation.

Au sein du pôle urbain de Bayonne, le poids des petits logements (surtout T2) progresse entre 2008 et 2009, alors que côté palois, la structure est quasi inchangée.

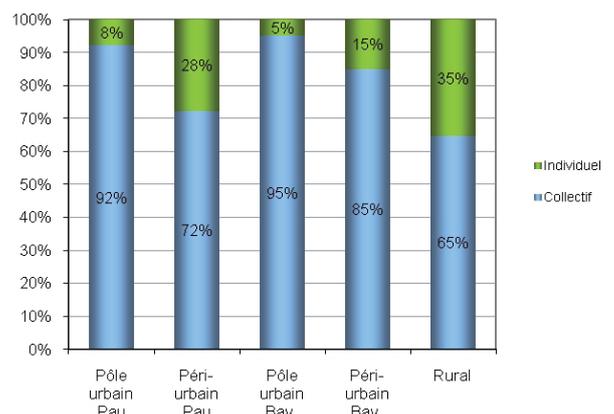
L'offre de location du périurbain palois est quasiment conforme à la structure du parc total en 2006, alors que côté basque, davantage de T3 sont proposés.

Enfin, on assiste à une progression des petits logements en milieu rural entre 2008 et 2009, même s'ils demeurent minoritaires.

**Taille des logements en 2008
selon les secteurs géographiques**



**Type de logements en 2008
selon les secteurs géographiques**



Un comblement des écarts des prix moyens au m² entre les deux pôles urbains

Si l'écart de prix au m² entre le pôle urbain de Bayonne et celui de Pau est important (respectivement 11,36 €/m² et 9,25 €/m²), il semble se combler entre 2008 et 2009. En effet, le prix au m² progresse plus vite dans le PU palois (+ 6,3 %) que dans le

2009	Pôle urbain palois	Périurbain palois	Pôle urbain bayonnais	Périurbain bayonnais	Espace rural
Loyer moyen (HC)	622 €	548 €	783 €	660 €	495 €
Surface moyenne	77 m ²	83 m ²	77 m ²	77 m ²	74 m ²
Prix moyen au m ²	9,25 €/m ²	8,52 €/m ²	11,36 €/m ²	9,71 €/m ²	6,46 €/m ²

PU bayonnais (+ 4,2 %). Les niveaux de prix pratiqués sur le littoral peuvent expliquer cette moindre progression. En effet, il atteint 783 € HC sur la côte basque, contre 622 € dans le PU de Pau.

Par ailleurs, la différence de loyer moyen est plus importante entre le pôle urbain et le périurbain côté basque que côté béarnais, pouvant encourager la périurbanisation. En effet, avec de tels écarts et même s'il faut prendre en compte les frais liés aux déplacements domicile-travail et domicile-études, certains ménages peuvent être tentés de louer leur logement dans le périurbain.

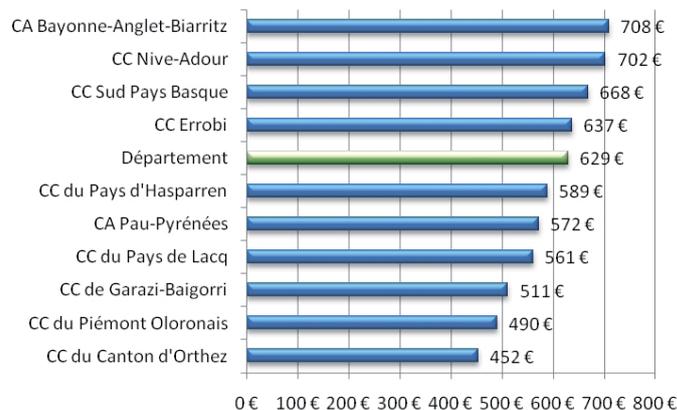
Ces indicateurs ont été calculés à partir de nombres d'observations différents. En effet, la surface du bien à louer n'est pas toujours renseignée. Cela explique que le prix moyen au m² indiqué dans le tableau ci-contre ne correspond pas exactement au loyer moyen divisé par la surface moyenne. Trois fichiers sont utilisés : un fichier contenant les annonces mentionnant le loyer HC, un fichier ne retenant que les annonces affichant la surface et enfin un fichier regroupant les annonces qui renseignent à la fois le loyer HC et la surface du bien.

Des T3 24 % plus chers dans l'agglomération bayonnaise par rapport à l'agglomération paloise

Ces mêmes disparités spatiales sont également observées à l'échelle des EPCI. Les loyers des EPCI sur la côte basque sont supérieurs à la moyenne départementale qui est de 629 euros hors charges pour un T3 en 2009 (636 € en 2008).

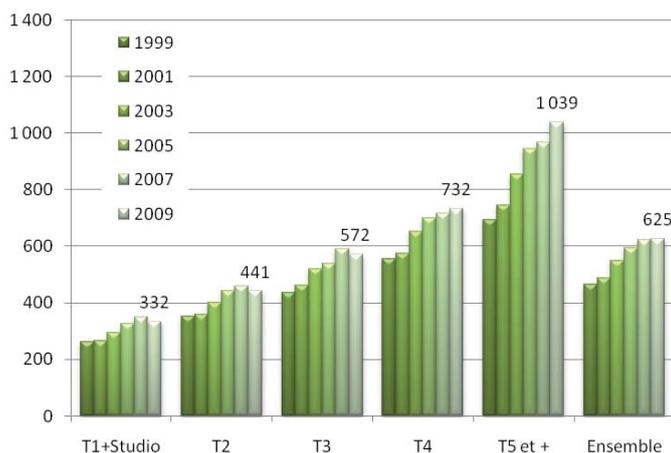
Le loyer moyen d'un T3 dans l'agglomération bayonnaise avoisine celui d'un T4 dans l'agglomération paloise.

Niveau de loyer des T3 par EPCI (supérieur à 5 offres)



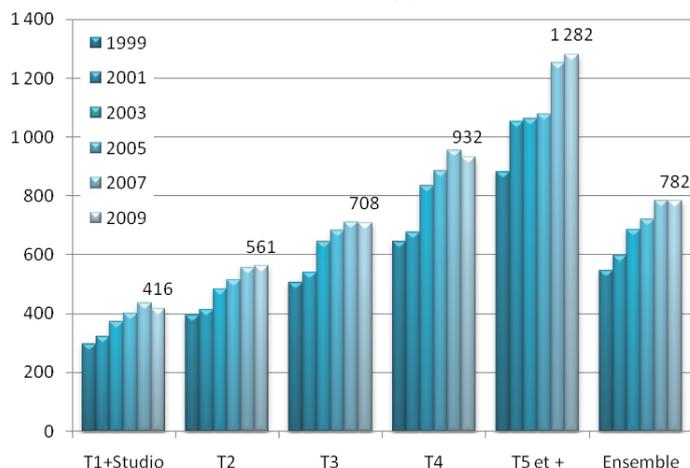
Evolution des loyers

dans la Communauté d'agglomération de Pau



Evolution des loyers

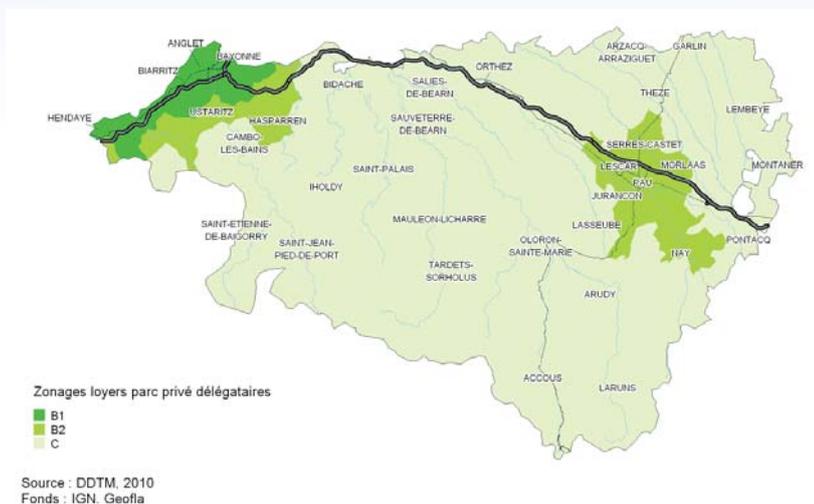
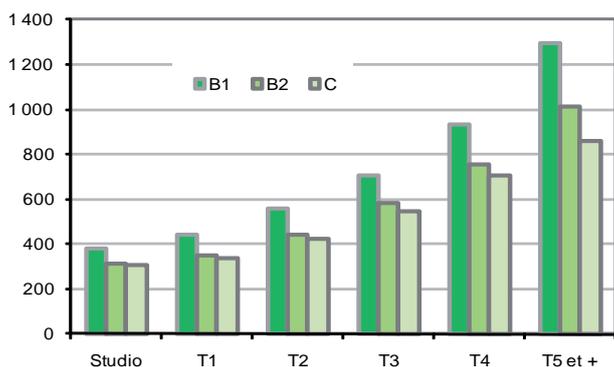
dans la Communauté d'agglomération BAB



● Peu de différences entre les petits logements des zones ANAH

L'écart de prix entre les zones urbaines et les zones rurales est encore plus palpable avec l'analyse par secteur de l'ANAH. En effet, toujours pour un T3, le loyer s'élève en moyenne à 706€ HC en zone B1 contre 544€ HC en zone C.

Niveau de loyer dans les zones ANAH des Pyrénées-Atlantiques



Conclusion

La stabilité apparente du loyer moyen constatée entre 2008 et 2009 est à nuancer : les prix moyens au m² continuent leur progression, liée à la baisse continue de la surface des biens mis en locations.

Par ailleurs, tous les territoires ne sont pas sur un même pied d'égalité : le prix moyen des logements continue de progresser au Pays Basque et dans le pôle urbain de Pau alors que l'indicateur baisse dans le périurbain béarnais et dans l'espace rural.

En matière d'habitat, l'année 2009 semble marquer un tournant majeur, impactant plus ou moins directement le parc locatif privé.

● le point de vue des acteurs en Béarn et Soule

- la tendance à la baisse des loyers, en particuliers sur certains produits (petits logements, logements anciens, maisons) est confirmée par les professionnels de l'immobilier ;
- les négociations sur le montant des loyers se généralisent ;
- des baisses de loyer sont atténuées par l'augmentation des charges ;
- la vacance augmente, en particulier dans les immeubles anciens ;
- la précarisation croissante des ménages et les impayés de loyers sont en forte augmentation.

● le point de vue des acteurs au Pays basque

- les niveaux moyens de loyers relevés par l'agence d'urbanisme, au travers de l'observation des petites annonces, paraissent conformes à la réalité : les loyers n'augmentent plus dans le neuf et tendent à baisser légèrement sur certains produits (logements anciens) ou sur certains secteurs éloignés de l'agglomération Bayonnaise ;
- les négociations de loyers sont encore rares mais commencent à se pratiquer ;
- la vacance augmente dans les logements anciens non rénovés alors que la demande se reporte sur les logements neufs ;
- Les ménages aux ressources modestes connaissent toujours autant de difficultés pour accéder à des logements.

Note méthodologique

Depuis 1999, l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées recense une grande part des offres locatives diffusées :

- entre 1999 et 2008 dans des publications gratuites des Pyrénées Atlantiques : «Petit Basque», «Hebdo Basque» et «Petit Palois».
- depuis 2009 dans des sites de parutions d'offres («FNAIM», «SeLoger», «Sud-Ouest», «Orpi», etc.)

Chaque année les offres sont analysées dans le cadre de l'observatoire des loyers privés de façon à suivre l'évolution de ce segment du marché immobilier.

Les prix présentés dans cette note sont des prix moyens hors charges.

De façon à établir des comparaisons temporelles et géographiques, les prix moyens des loyers ont été calculés sur la base de la typologie du parc locatif privé observé dans les Pyrénées-Atlantiques en 1999 (données du recensement de la Population de 1999).

En d'autres termes il s'agit d'indices de prix toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire :

- si la typologie du parc locatif privé ne se modifiait pas au cours du temps
- si elle était uniforme sur l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques

Les prix présentés dans cette note peuvent donc être différents de ceux mentionnés par d'autres sources (FNAIM, observatoire CLAMEUR « Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux ») puisque les modes de collecte de l'information et les méthodes de calcul ne sont pas identiques.

Par ailleurs, seules les données concernant les flux sont recensées. L'Observatoire des Loyers Privés n'apporte pas d'éléments sur le niveau de loyer des logements en stock ni des logements locatifs neuf.

Plus généralement, il convient d'être extrêmement prudent dans la comparaison de données provenant de sources différentes. Seuls pourraient éventuellement être rapprochés des prix par type de logement de sources différentes.

Vers une analyse plus qualitative....

Pour compléter l'analyse statistique des données collectées par l'AUDAP, un groupe de travail a été mis en place en 2006 : il regroupe les acteurs locaux de l'habitat des professionnels de l'immobilier ainsi que des associations de propriétaires et de locataires.

Les réunions de ce groupe permettent de confronter les différentes visions du marché locatif départemental et d'apporter des éléments qualitatifs.

Liste des variables saisies :

SEM	Semaine de parution
PP/PB/PV	Nom du journal / site Internet
A_P	Type d'annonceur (agence / particulier)
CODE	Code INSEE de la commune
COMMUNE	Nom de la commune
TYPE	Individuel / collectif
TAILLE	Nombre de pièces
QUARTIER	Quartier du logement
SUPERFICIE	Superficie du logement
LOYER_HC	Montant du loyer hors charges
CHARGES	Montant des charges
LOYER_CC	Montant du loyer charges comprises
COMMENTAIRE	Commentaires éventuels

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées
Petite Caserne - 2 allée des Platanes
BP 628 - Bayonne cedex
Tél 05 59 46 50 10 - Fax 05 59 46 50 30
contact@audap.org - www.audap.org