

Novembre 2025



■ Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2024



Observatoire local des loyers privés

Bayonne
Pays basque
Sud landes

LES CHIFFRES-CLÉS 2024

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. L'an passé, 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 11^e publication porte sur les chiffres clés 2024, 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 traite cette année de l'offre locative.

Cette année encore, le taux de sondage progresse et s'établit désormais à 27 % c'est-à-dire que l'Observatoire parvient à capter plus d'1 logement locatif privé sur 4, grâce à plus de 12 700 données de loyer collectées et traitées.

Parmi les chiffres clés 2024, retenons que le loyer médian sur le périmètre d'étude est de 650 € pour une surface moyenne de 67 m² (soit un loyer médian de 11,3 € par m²).

Cependant, considérant la taille de l'espace observé, 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.16).

103 communes

4 zones de loyers

sur le périmètre de l'OLL

650 €

Loyer médian
sur le périmètre de l'OLL

11,3 €

Loyer médian au m²
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
2023 vs 2024_p.28

Volet 3 - Le focus

08

Regard des professionnels
sur l'offre locative_p.34

La méthodologie

09

Comprendre l'observation
locale des loyers_p.42

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 plusieurs années, le parc locatif privé est scruté avec attention. En effet, d'une part, l'accès à la propriété est de plus en plus contraint en raison d'un effet ciseau lié à la remontée des taux conjuguée à des prix immobiliers élevés. D'autre part, le parc social est sous pression avec sur le territoire observé 13 demandes pour une attribution. Le parc locatif privé, qui assure traditionnellement une grande part de la mobilité des ménages, subit de plein fouet les blocages des parcours résidentiels.

C'est pourquoi, disposer d'un Observatoire Local des Loyers est indispensable pour objectiver la situation du parc locatif privé au travers de statistiques collectées localement et traitées selon un cahier des charges national exigeant. Mais au-delà de l'aspect quantitatif, le regard qualitatif sur le marché est essentiel et possible grâce à la contribution de l'ensemble des parties prenantes (gestionnaires, bailleurs, locataires) de l'outil que je tiens ici à remercier.

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, le Conseil Consultatif de l'observatoire local des loyers a choisi d'orienter la focale sur la question de l'offre locative. En effet, si l'attrition du parc locatif privé n'est pas une réalité tangible aujourd'hui, certains évoquent une réelle attrition de l'offre disponible ou proposée à la location. Dès lors, qu'en est-il ? Et comment les professionnels locaux perçoivent-ils son évolution ?

À l'heure où le sort de l'encadrement des loyers se joue au niveau national, le parc locatif privé est dans une crise complexe : comment s'adapter à un public de locataires aux ressources contraintes tout en assurant aux bailleurs une rentabilité indispensable à l'entretien et au maintien du parc ? Cette publication n'a pas pour objectif de répondre à cette question, mais de documenter les contraintes qui pèsent sur le parc locatif privé aujourd'hui au Pays basque et dans le Sud des Landes...

« Le parc locatif privé, qui assure traditionnellement une grande part de la mobilité des ménages, subit de plein fouet les blocages des parcours résidentiels (...). »

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^e 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^e 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 en 2024 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/Peyrehorade 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 de l'encadrement
des loyers au 25 novembre 2024

2014

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

2021

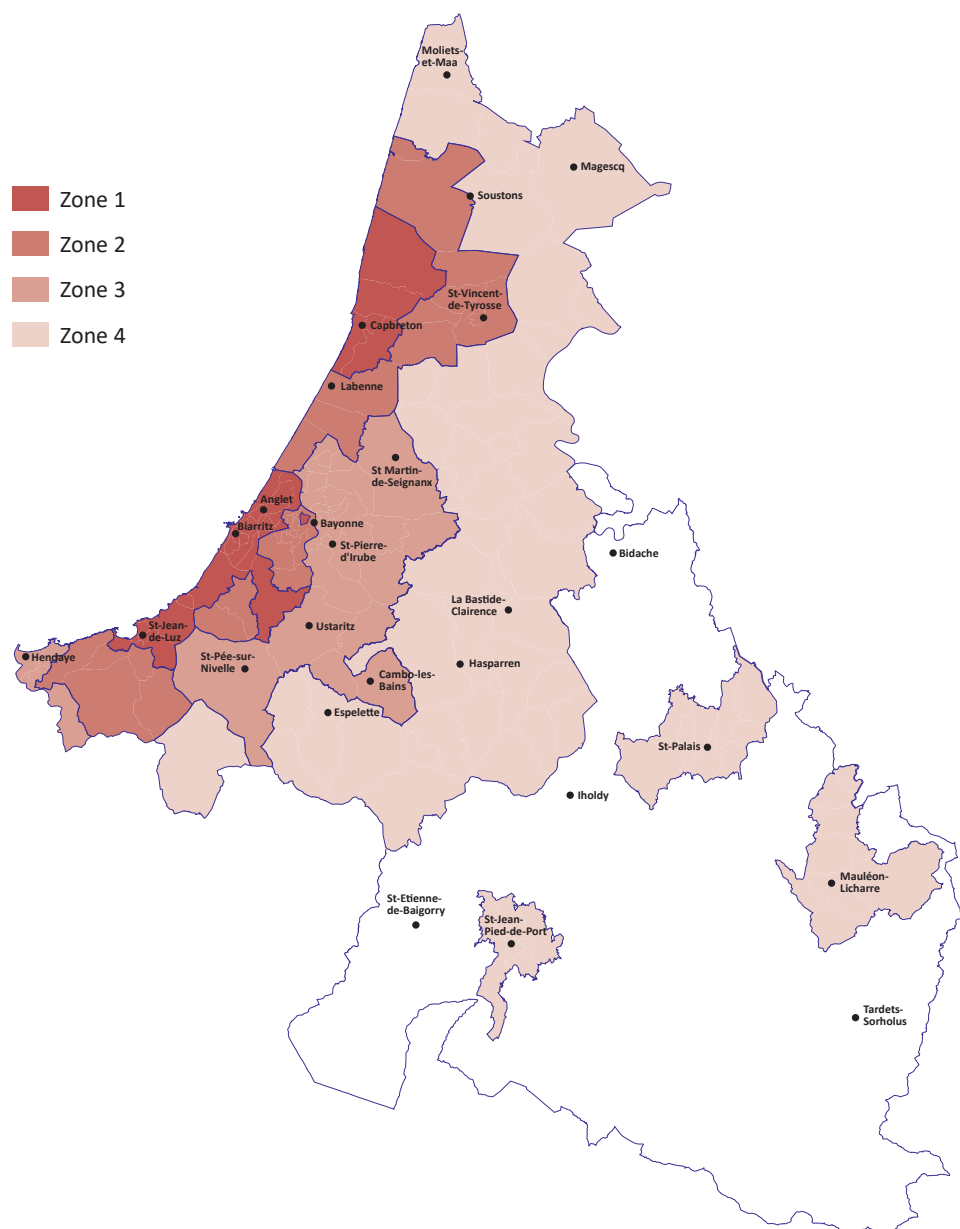
Agrément ministériel
« Observatoire local des loyers » (OLL)
et nouvel élargissement territorial dans
le Sud Landes (103 communes-6 zones)

2025

Première année complète
effective d'application de
l'encadrement des loyers

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 rétrolittoral
valorisé €€€ (zone 2), le littoral et rétrolittoral 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-Cité des Fleurs), **Bidart, Capbreton** (Bouheben, La Plage, Les Sables), **Ciboure** (Nord), **Guethary, Saint-Jean de Luz** (Acotz, Centre-ville, Chantaco, Ducontentia-Jaï Alai-Stade, Sainte-Barbe-Lac, Urdazuri), **Seignosse, Soorts-Hossegor**

2 / LITTORAL ET RÉTRO-LITTORAL VALORISÉ €€€ : Ahetze, Anglet (Aritxague, Cantau - Bernain - Saint-Jean, Choisy, Glacière-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague, Pontots, Tivoli-Union), **Angresse, Arbonne, Ascaïn, 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-Crousts), **Bénèsse-Maremne, Ciboure** (Sud), **Labenne, Ondres, Saint-Vincent de Tyrosse** (Est, Ouest), **Saubion, Soustons** (Ouest), **Tarnos** (Nord-Ouest), **Tosse, Urrugne** (Béhobie-Socoa, Bourg-Kéchilola, Mendichoko-Karrikatxar-Olette), **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, Moleres-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 € : Aïcirits-Camou-Suhast, Ainhoa, Amendeux-Oneix, Arbérats-Sillègue, Arbouet-Sussaute, Ascarat, Ayherre, Azur, Bardos, Béhasque-Lapiste, Berrogain-Laruns, Beyrie-sur-Joyeuse, Biarrotte, Biau-dos, 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

53 658

le nombre
de logements privés
à la location
(dont 7 421 meublés
représentant 14 %)

Sur le territoire du Pays Basque et du Sud Landes, plus d'un ménage sur 4 (28 %) réside dans le parc locatif privé. Celui-ci loge donc plus de 53 600 foyers et près de 95 000 habitants.

Territorialement, la moitié du parc se concentre sur les 5 communes les plus urbaines dont un quart rien qu'à Bayonne. Pour autant, certaines polarités rétro-littorales ou rurales ne sont pas en reste. Elles représentent certes peu de logements, mais leur fonction locative n'en reste pas moins affirmée avec 47 % des résidences principales en locatif privé sur Saint-Palais, 40 % sur Saint-Jean-Pied-de-Port, 33 % sur Cambo-les-Bains et Hasparren, 32 % sur Mauléon. Côté landais, la seule commune à dépasser les 30 % est Bénèsse-Maremne.

28 %

la part des ménages
qui vivent dans le parc
locatif privé

Ce parc locatif privé est majoritairement constitué d'appartements (81 %) notamment 2 et 3 pièces (64 %). Près d'un tiers du parc locatif privé a été construit depuis 2005, une proportion double par rapport à celle du parc le plus ancien, construit avant 1946 (16 %). Les zones 2 et 3 urbaines et rétro-littorales sont particulièrement concernées, plus que la zone 1 (zone la plus chère essentiellement littorale) et que la zone 4, plus rurale, qui est la seule où le parc ancien est significatif (26 % contre 23 % pour le parc récent).

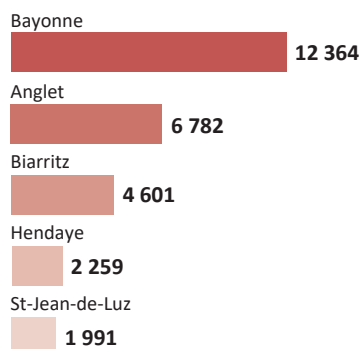
81 %

la part des appartements
dans le parc locatif privé

Depuis 2010, la croissance du parc tend à se ralentir mais reste néanmoins toujours nettement positive à ce stade : +918 logements par an entre 2010 et 2015 puis +874 logements par an entre 2015 et 2021. En revanche, cette situation se justifie en grande partie par la tendance du segment meublé. En effet, celui-ci évolue de manière très forte et rapide, étant passé d'un stock de 4 000 logements à près de 7 500 en l'espace de 6 années. Ainsi, le ralentissement de la croissance du parc locatif privé loué vide est édifiant : de 881 (2010-2015) à 390 logements supplémentaires par an (2015-2021) soit une croissance largement divisée par 2.

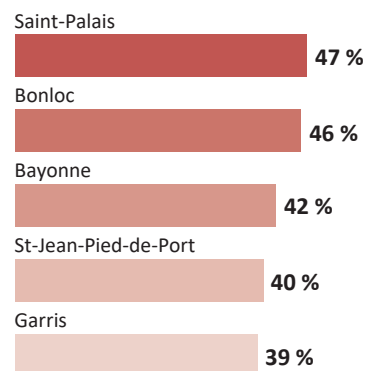
Quoiqu'il en soit, le rôle du parc locatif privé dans les parcours résidentiels s'affaiblit : si 57 % des ménages ayant emménagé récemment (moins de 2 ans) l'ont fait dans le parc locatif privé en 2021, cette part a perdu 6 points en 11 ans.

Top 5 des communes par VOLUME de logement locatif privé en 2021



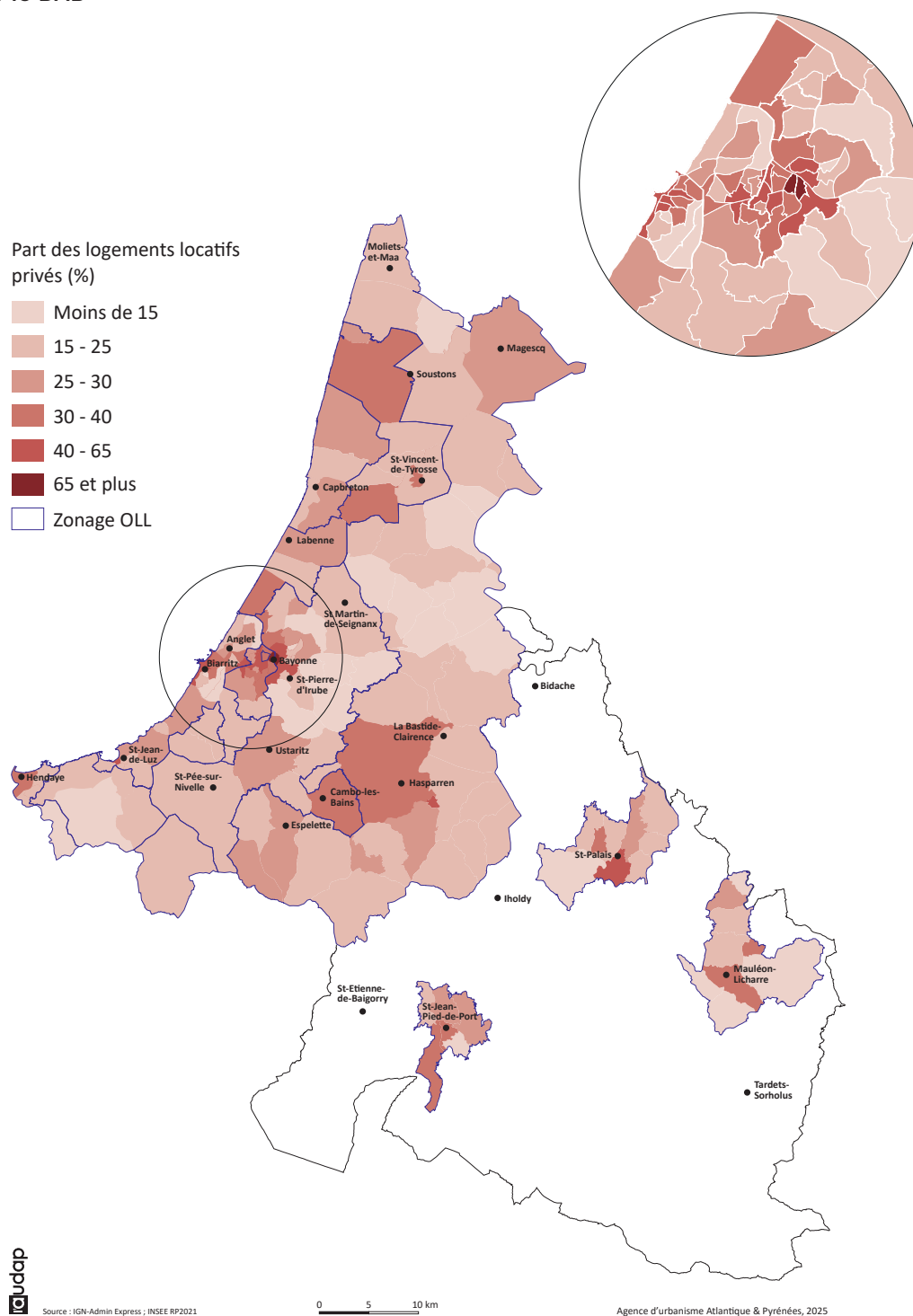
Source : INSEE-RP2021

Top 5 des communes par TAUX de logement locatif privé en 2021



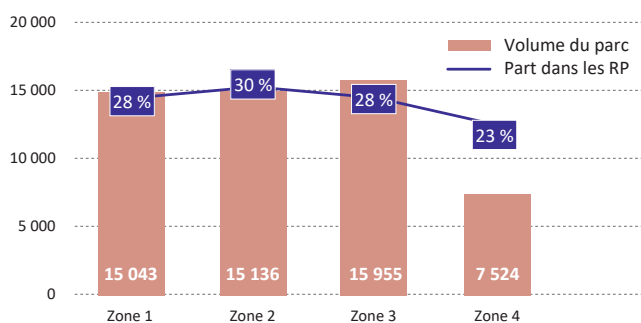
Source : INSEE-RP2021

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



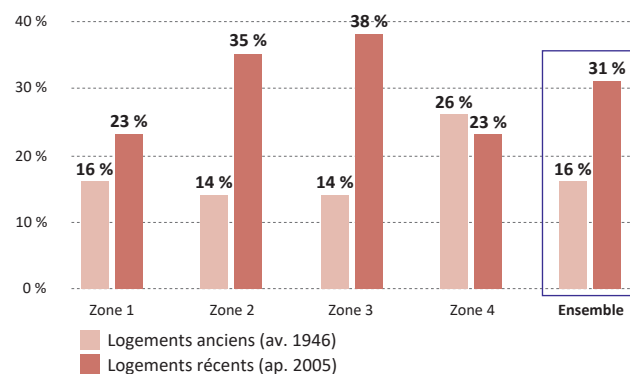
Le parc locatif privé en détails

Volume et poids du parc locatif privé par zone



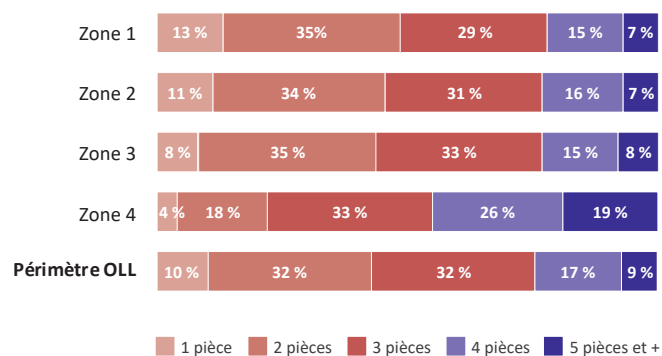
Source : INSEE-RP2021

Parc locatif privé récent et ancien



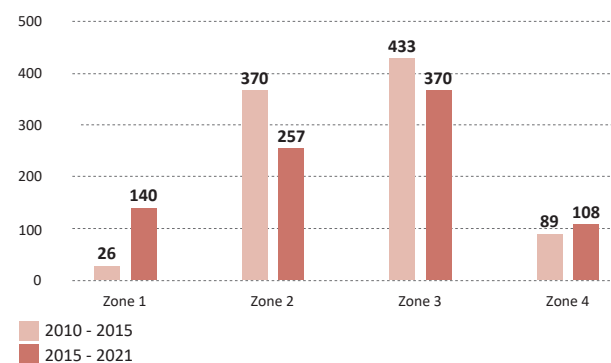
Source : INSEE-RP2021

Répartition par nombre de pièces



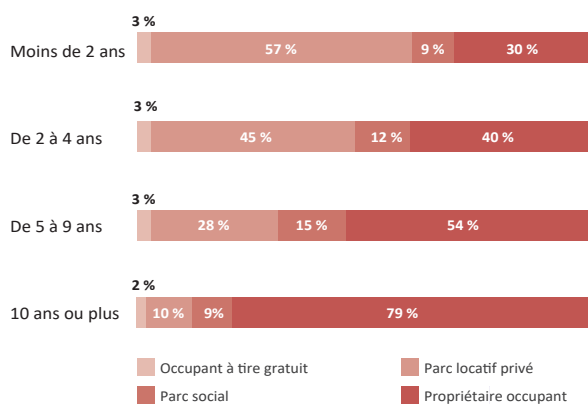
Source : INSEE-RP2021

Évolution annuelle moyenne du parc par zone (en volume de logements supplémentaires)

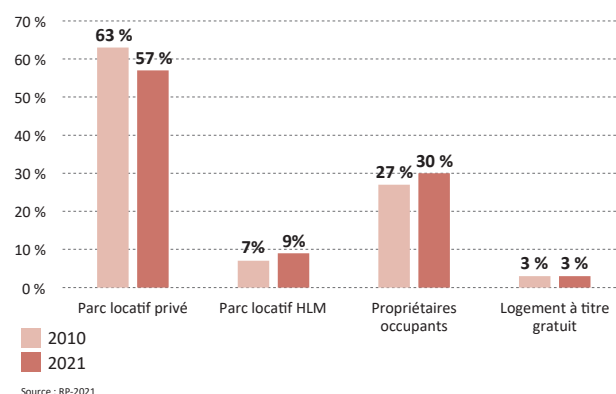


Source : RP-2021

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

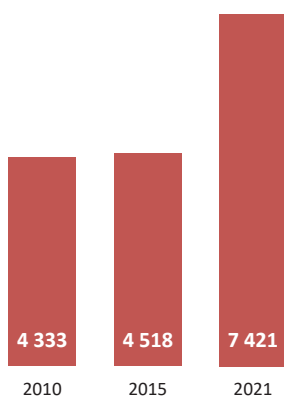


Contribution de chaque parc aux emménagements récents (moins de 2 ans) en 2010 et 2021

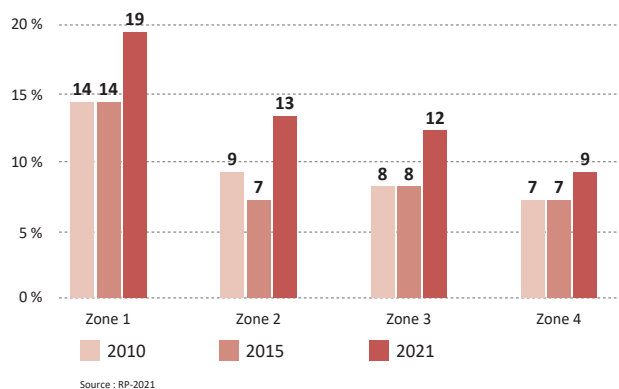


Segment des meublés (meublés loués à l'année à titre de résidence principale)

Évolution du nombre de meublés 2010/2021



Évolution de la part des logements loués meublés par zone



04

Quel positionnement de l'OLL Pays basque Sud Landes en 2024 ?

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 et revisité en 2024, met en ligne 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, les noms de villes-centres sont mentionnés, mais l'analyse concerne bien l'ensemble des périmètres d'observation.

Avec un niveau médian de loyer de 11,3 €/m² en 2024, le territoire de 103 communes observé par l'OLL Pays basque Sud Landes s'affiche toujours à la 12^e place pour le loyer médian au m² tous biens confondus.

L'analyse par typologie de bien place plutôt l'OLL Pays Basque Sud Landes entre la 10^{ème} (T1, T2, T4) et la 11^{ème} place (T3).

Les analyses présentées ci-après sont réalisées à partir des résultats 2024 sur une sélection de 20 agglomérations qui sont les mêmes chaque année.

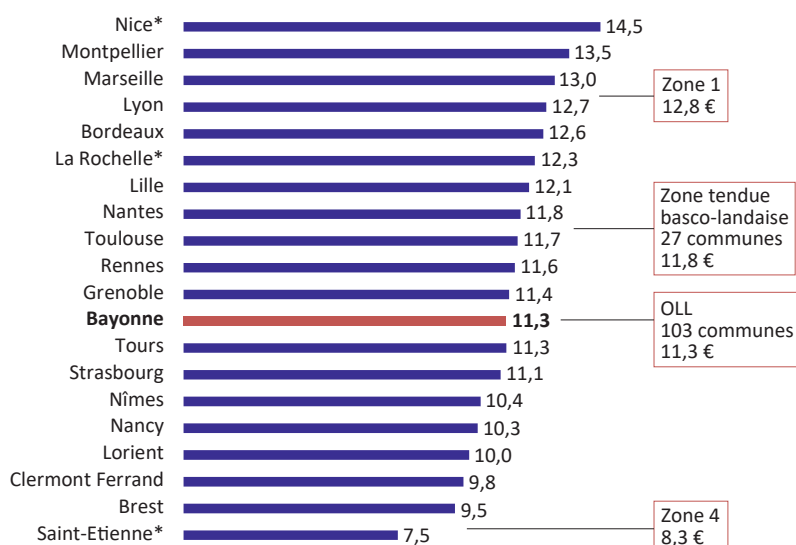
L'observatoire des loyers Pays Basque Sud Landes affiche un niveau médian de loyer tous biens confondus de 11,3 €/m² ce qui le place à la 12^e position du panel des agglomérations observées, une place stable depuis plusieurs années tendant à montrer une évolution locale conforme aux tendances nationales.

La conurbation littorale basco-landaise affiche des niveaux de loyers relativement élevés, comme peuvent l'être ceux de métropoles attractives comme Grenoble, Rennes ou Strasbourg.

Néanmoins, notre territoire présente un profil atypique moins marqué par la présence de petits logements, caractéristique majeure des grands pôles étudiants. Ainsi, cela contribue à expliquer une petite distorsion entre le classement général (12^e place) et le classement par typologie (entre les 10^e et 11^e place).

Dans le détail, les loyers du Pays basque et du Sud Landes s'approchent plutôt de ceux de Toulouse alors qu'au classement général notre territoire se positionne 4 places derrière cette même ville avec 0,40 €/m² d'écart. De même, si le loyer médian d'ensemble est équivalent à celui de Tours, l'analyse dans le détail des typologies révèle un différentiel notable.

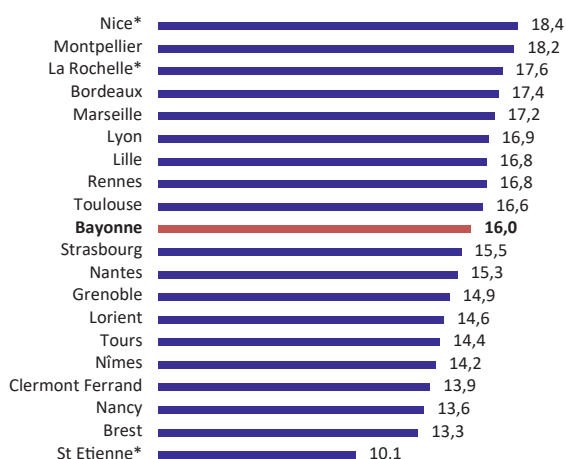
Loyer médian par Observatoire local en 2024



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

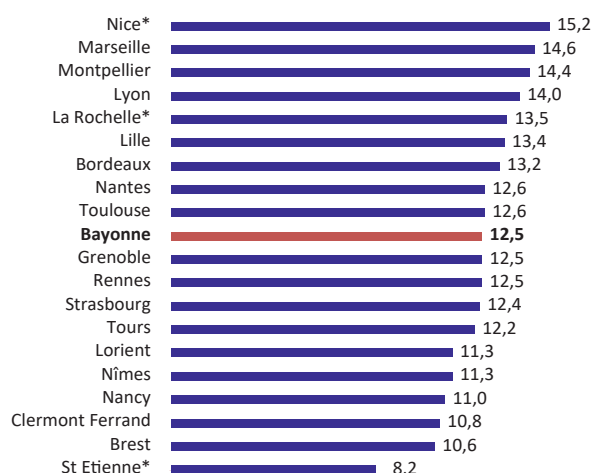
Classement national des loyers médians par typologie (en 2024)

T1 Loyer médian en 2024 (€/m²)



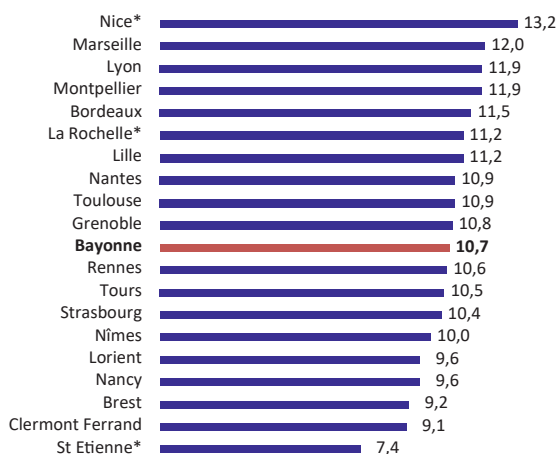
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

T2 Loyer médian en 2024 (€/m²)



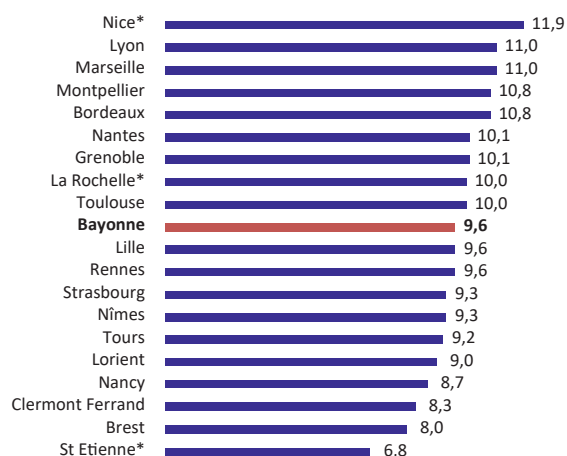
Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

T3 Loyer médian en 2024 (€/m²)



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

T4 et + Loyer médian en 2024 (€/m²)

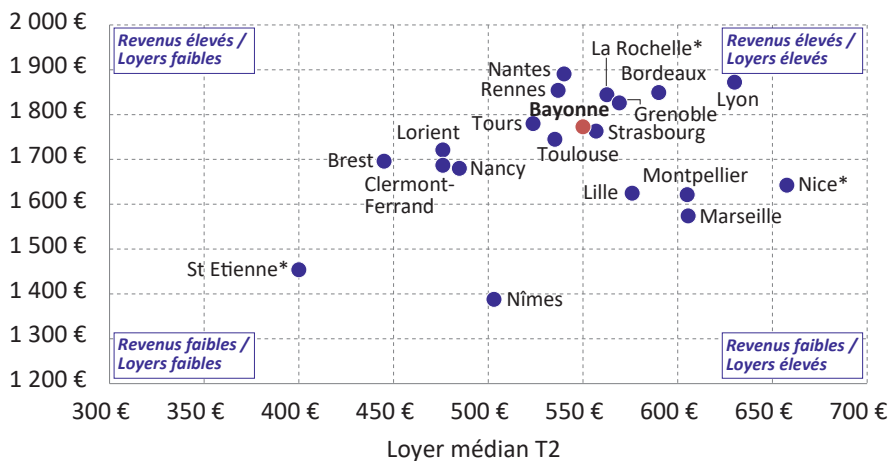


Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

Approche du niveau d'effort des locataires

Loyer médian des T2 versus niveau de vie médian des locataires du parc privé

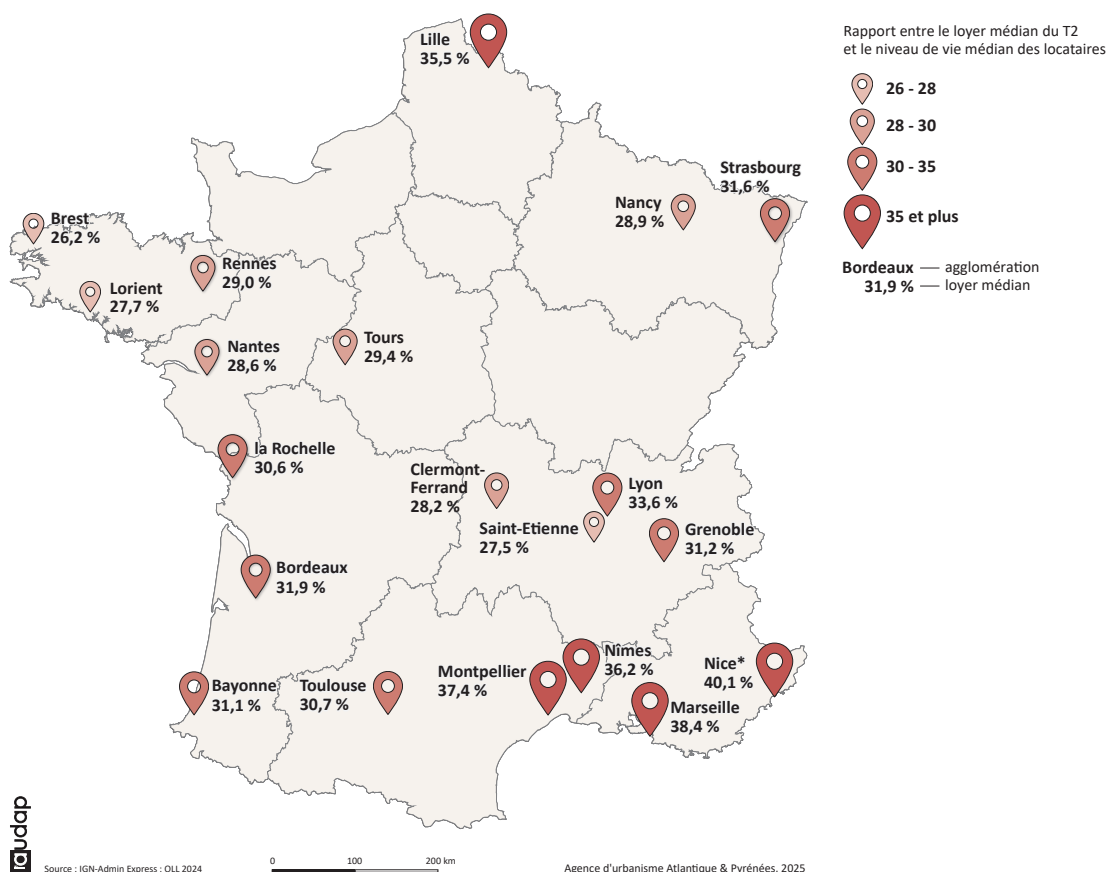
Niveau de vie médian mensuel
des locataires du parc privé



Source : Réseau des Observatoires locaux des loyers 2024

Taux d'effort théorique

(Rapport entre le loyer médian d'un T2 et le niveau de vie médian des locataires du parc privé)



Au delà de la dimension des loyers, quelle approche du niveau d'effort des locataires ?

La question des loyers est difficilement abordable sans interroger la capacité des locataires à pouvoir y faire face. Cet exercice restant complexe à mettre en pratique, une approche de premier niveau consiste à identifier un type de bien donné pour le confronter au niveau de vie des locataires du parc privé.

Le logement T2 a été choisi car il représente la typologie minimale dans laquelle il est possible de s'épanouir de manière durable, le logement T1 relevant plus souvent d'une étape dans le parcours résidentiel.

Le niveau médian de loyer hors charges d'un T2 dans le Pays Basque et le Sud Landes est de 550 € mensuels ce qui place notre territoire dans la moyenne haute des 20 agglomérations entre les villes réputées bon marché comme Saint-Étienne (400 €) ou Brest (445 €) et les métropoles chères que sont Nice (658 €) Lyon (630 €) ou Montpellier et Marseille (605 €).

De manière générale, le niveau de vie des locataires du parc privé suit la même logique territoriale. Ainsi il existe peu de territoires où les revenus sont élevés et les loyers faibles comme l'inverse est vrai également.

La forme du graphique en nuage de points ci-contre témoigne de cette corrélation entre les 2 variables.

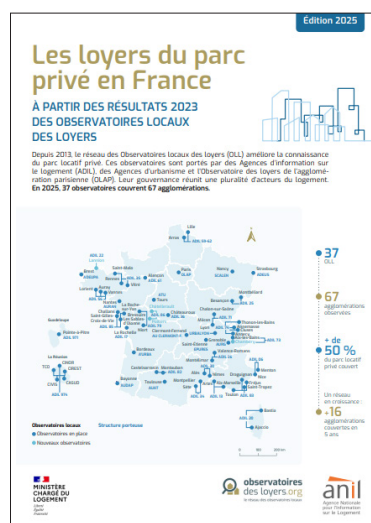
Pour autant, au jeu du lien entre loyers et revenus, certains territoires semblent mieux lotis que d'autres. Ainsi, Brest qui présente des loyers bon marché et des revenus plutôt dans la moyenne haute affiche le taux d'effort théorique c'est-à-dire le rapport entre ces 2 indicateurs, le plus confortable (26 %). À l'autre bout du spectre, Nice, qui présente des niveaux de loyer les plus élevés du panel et des revenus plutôt dans la moyenne basse, affiche le taux d'effort théorique le plus conséquent (40 %). De fait, cet indicateur semble clairement corrélé à la géographie : moins élevé dans le quart Nord-Ouest, plus élevé sur la façade méditerranéenne et intermédiaire dans le Sud Ouest.

Qu'en est-il de notre territoire ?

En dépit de ses loyers plutôt élevés, les revenus du territoire permettent d'être en milieu de peloton pour le niveau d'effort des locataires (31 %). Cette analyse reste cependant partielle puisque qu'elle se contente de confronter 2 indicateurs de niveau que sont les médianes. De plus, l'indicateur place tout de même notre territoire en 2^e position derrière Bordeaux pour la façade atlantique.

Il convient également de rester prudent quant à son interprétation, les travaux menés dans le focus l'an dernier ayant permis de démontrer une réelle difficulté et un effet d'éviction pour une part non négligeable des locataires.

Allez plus loin



Les loyers du parc privé en France Édition 2025

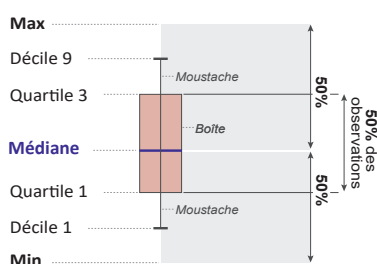
À partir des résultats 2023 des Observatoires locaux des loyers.

<https://urlr.me/wsaSC3>

05

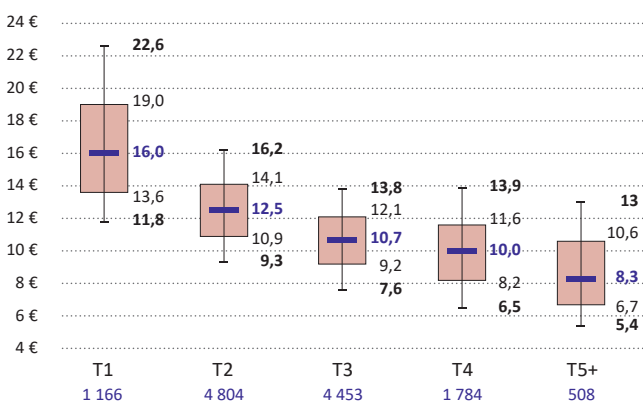
Les niveaux de loyers du parc locatif privé en 2024

Comprendre la dispersion des loyers



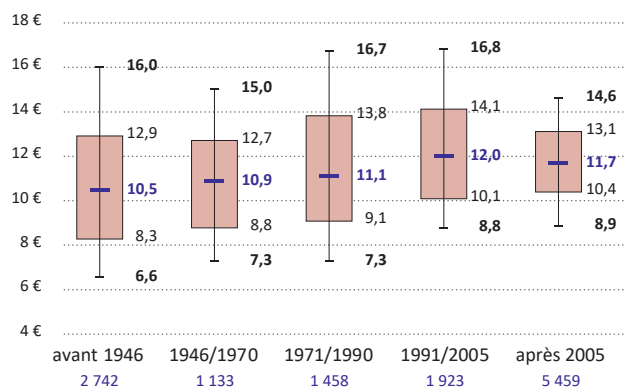
Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé « boîte à moustaches » est particulièrement utile pour trois raisons :

- 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.



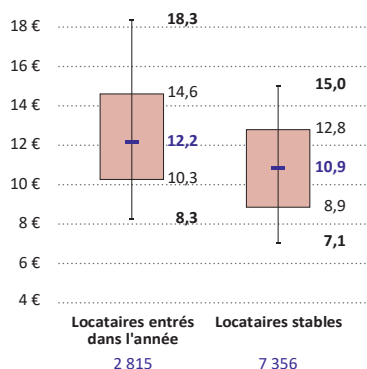
Source : OLL 2024

Loyer au m²
en 2024
par nombre
de pièces



Source : OLL 2024

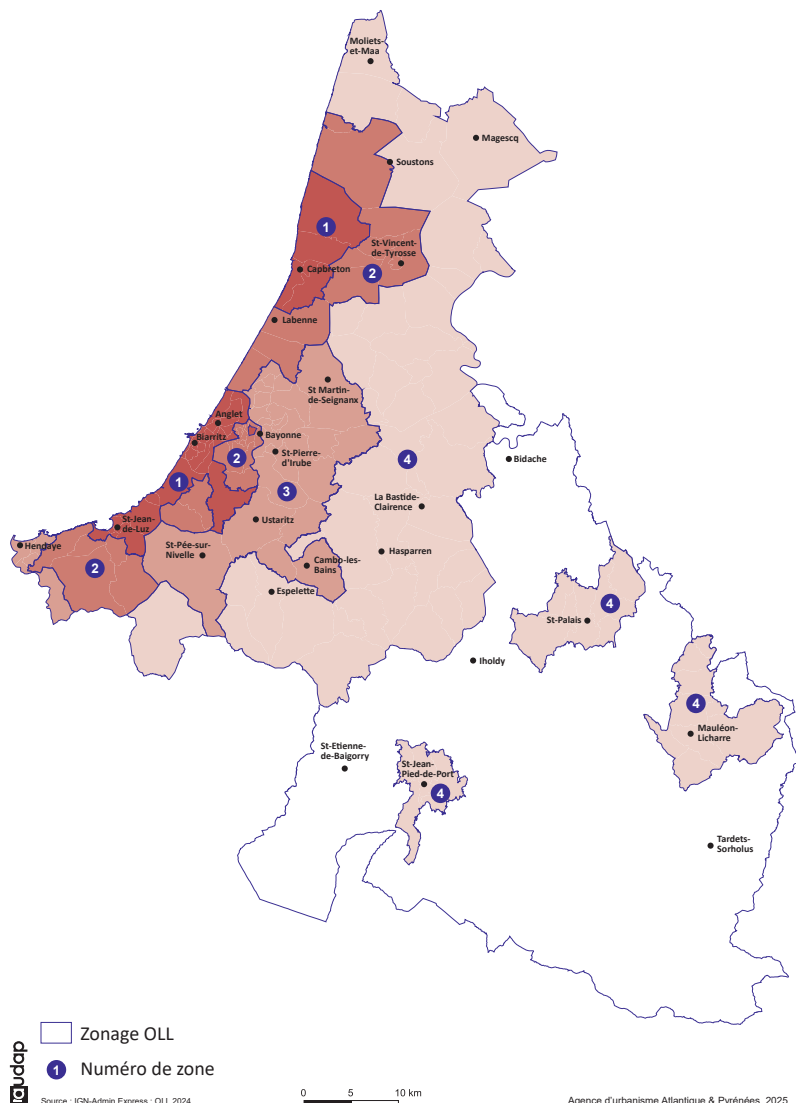
Loyer au m²
en 2024
par
période de
construction



Source : OLL 2024

Loyer au m² en 2024
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 2024



Précaution

Les données présentées ici ne sont pas comparables avec celles publiées l'an dernier. Pour des questions de solidité statistique nous avons choisi de représenter les médianes plutôt que les moyennes

ENSEMBLE OLL

Loyer médian	650 €
Surface moyenne	67 m ²
Loyer médian/m²	11,3 €/m²
Nb log. enquêtés	12 715

1

Loyer médian	705 €
Surface moyenne	64 m ²
Loyer médian/m²	12,8 €/m²
Nb log. enquêtés	3 770

2

Loyer médian	650 €
Surface moyenne	64 m ²
Loyer médian/m²	11,2 €/m²
Nb log. enquêtés	3 912

3

Loyer médian	620 €
Surface moyenne	65 m ²
Loyer médian/m²	9,5 €/m²
Nb log. enquêtés	3 876

4

Loyer médian	600 €
Surface moyenne	80 m ²
Loyer médian/m²	7,5 €/m²
Nb log. enquêtés	1 157

12 715

Le nombre d'enquêtes validées

88 %

La part des logements enquêtés issus des agences immobilières

27 %

Taux de sondage soit plus de 1 logement locatif privé sur 4

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 16 € 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 18 € au m², ce qui signifie que la moitié des logements a un loyer supérieur à 18 € et l'autre moitié a un loyer au m² inférieur à ce prix. Le 3^e quartile est de 20,8 € au m², autrement dit 75 % des appartements T1 ont un loyer au m² inférieur à ce prix et 25 % supérieur.

Définitions

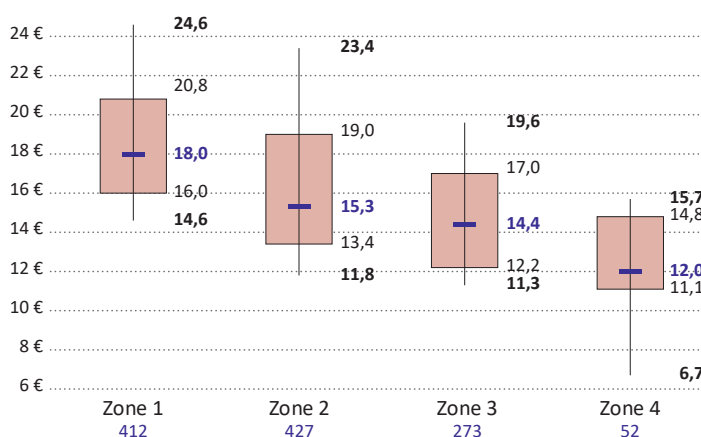
Q1 - 1^{er} quartile : 25 % des loyers au m² au-dessous, 75 % des loyers au m² au-dessus.

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

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

NC : en dessous de 50 références données non communicables.

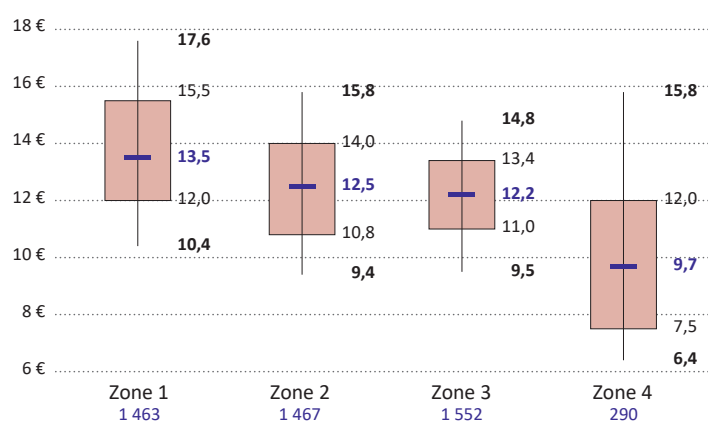
Dispersion des loyers des appartements T1 en €/m²



Source : OLL 2024

	Q1	Médiane	Q3
Zone ①	16,0	18,0	20,8
Zone ②	13,4	15,3	19,0
Zone ③	12,2	14,4	17,0
Zone ④	11,1	12,0	14,8
Ens OLL	13,5	16,0	19,3

Dispersion des loyers des appartements T2 en €/m²



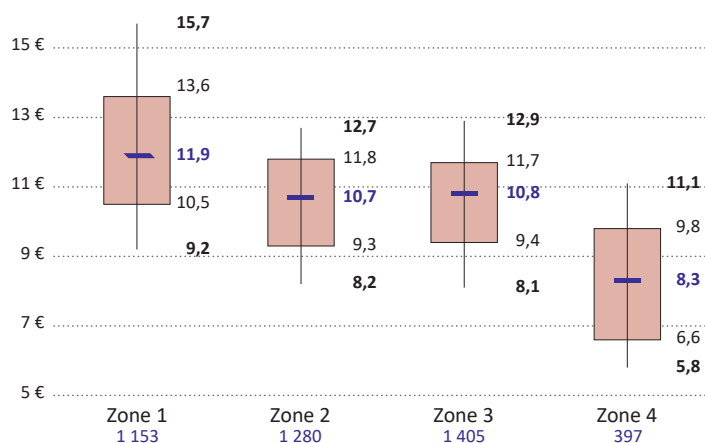
Source : OLL 2024

	Q1	Médiane	Q3
Zone 1	12,0	13,5	15,5
Zone 2	10,8	12,5	14,0
Zone 3	11,0	12,2	13,4
Zone 4	7,5	9,7	12,0
Ens OLL	10,9	12,5	14,2

Le prix médian des T2 varie de 9,7 € en zone 4 (rétro-urbain rural valorisé €) à 13,5 € en zone 1 (littoral valorisé €€€€). Il est sensiblement proche sur les zones 2 (littoral et rétrolittoral valorisé €€€€) et 3 (littoral et rétrolittoral valorisé €€) : respectivement 12,5 € et 12,2 €

Dispersion des loyers des appartements T3 en €/m²

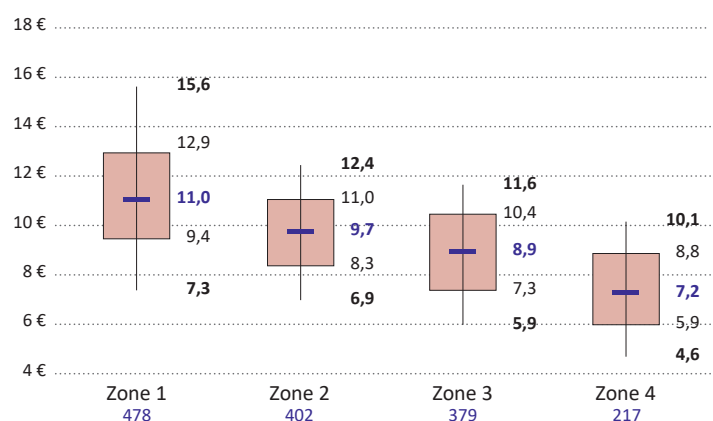
*En zones 2 et 3, pour les T3, la
médiane est quasi identique :
10,7 et 10,8 €/au m²*



Source : OLL 2024

	Q1	Médiane	Q3
Zone ①	10,5	11,9	13,6
Zone ②	9,3	10,7	11,8
Zone ③	9,4	10,8	11,7
Zone ④	6,6	8,3	9,8
Ens OLL	9,2	10,7	12,1

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



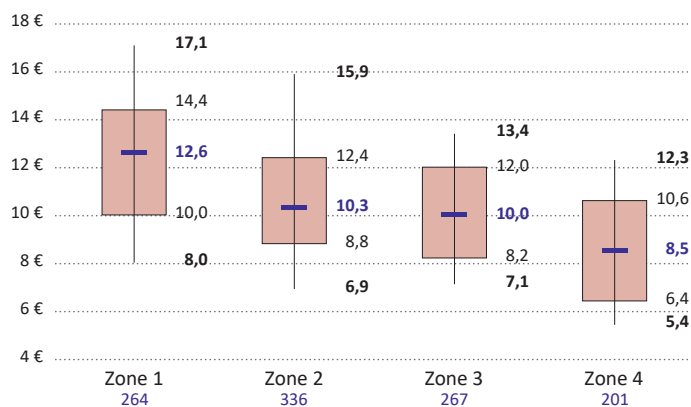
Source : OLL 2024

	Q1	Médiane	Q3
Zone ①	9,4	11,0	12,9
Zone ②	8,3	9,7	11,0
Zone ③	7,3	8,9	10,4
Zone ④	5,9	7,2	8,8
Ens OLL	7,3	9,4	10,9

En zone 1, la plus chère, le prix médian des appartements T4 et + est de 11 €/m² en 2024. Il est de 7,2 €/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.*

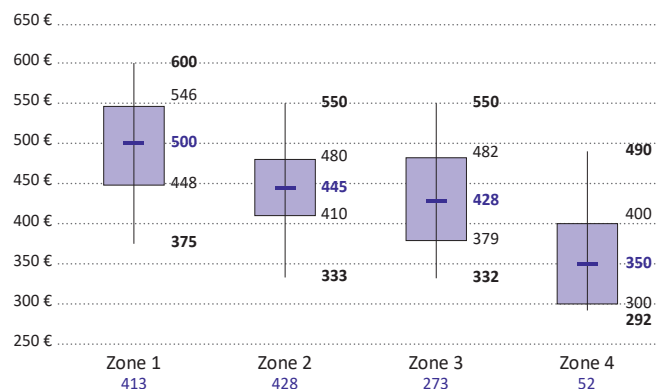


Source : OLL 2024

	Q1	Médiane	Q3
Zone ①	10,0	12,6	14,4
Zone ②	8,8	10,3	12,4
Zone ③	8,2	10,0	12,0
Zone ④	6,4	8,5	10,6
Ens OLL	8,1	10,0	12,4

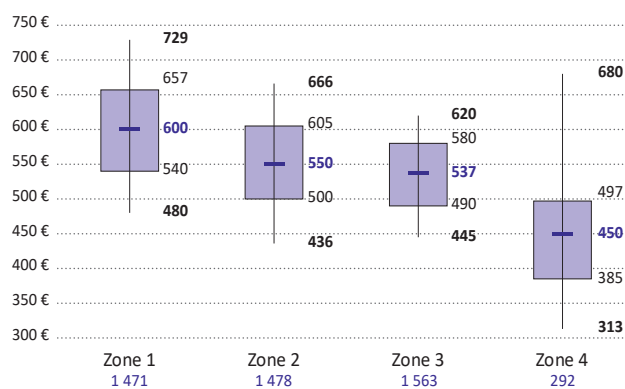
Dispersion des loyers mensuels (maisons & appartements)

Logements 1 pièce



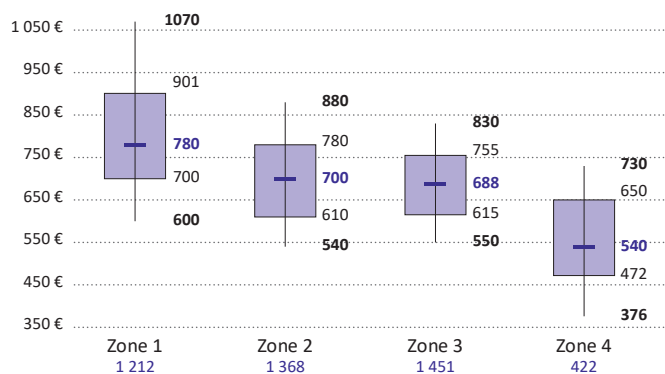
Source : OLL 2024

Logements 2 pièces



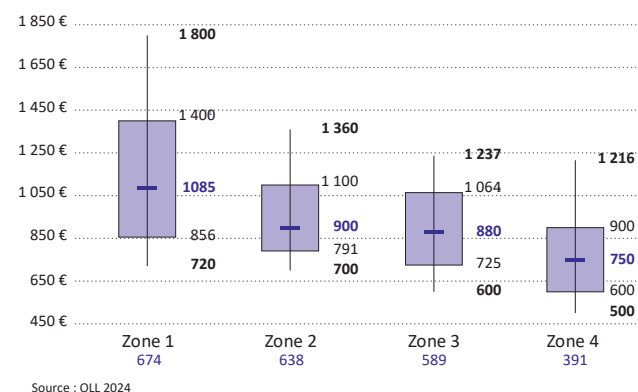
Source : OLL 2024

Logements 3 pièces



Source : OLL 2024

Logements 4 pièces et +



Source : OLL 2024

650 €

Le loyer médian hors charges mensuel toutes zones et typologies confondues

450 €

Le loyer médian hors charges mensuel toutes zones pour les 1 pièce

550 €

Le loyer médian hors charges mensuel toutes zones pour les 2 pièces

700 €

Le loyer médian hors charges mensuel toutes zones pour les 3 pièces

880 €

Le loyer médian hors charges mensuel toutes zones pour les 4 pièces et +

■ 07

Tendances d'évolution des loyers en 2024

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 qui s'est prolongé jusqu'en 2024 ?



L'analyse présentée ci-contre tient compte des limites liées à la révision du zonage opérée en 2024. Les statistiques ont été recalculées en rétrospective sur 3 années de collecte (2021-2022-2023). Les seules données traitées depuis 2014 le sont sur la zone OLL historique pour des raisons de continuité d'observation.

Après 2023, 2024 s'inscrit également dans une forte évolution des loyers

Après un millésime 2023 où le prix médian au m² avait progressé de 0,3 €/m², ce qui n'avait jamais été constaté depuis la création de l'observatoire, 2024 s'affiche dans la même tendance, voire même au-delà, avec une progression de 0,4 €/m².

Ces tendances d'évolution suivent de fait la courbe de l'IRL dont l'impact sur l'évolution des loyers n'est plus à démontrer. De fait, cet indice contraint les évolutions en cours de bail, mais aussi à la relocation dans les zones tendues depuis la loi ALUR (cf zoom en page suivante). Les possibilités de dépasser cet IRL restent ainsi très limitées (première mise en location, justification d'un loyer sous-évalué ou non-respect de la réglementation).

Or, cet IRL qui n'avait jamais atteint les 3 % depuis sa mise en place en 2006, a plafonné autour de 3,5 % durant près de 2 années entières (8 trimestres) de la mi 2022 à la mi 2024. Pour mémoire, ce plafonnement a par ailleurs été décidé par les pouvoirs publics sous le nom de "bouclier loyer" afin de limiter l'impact sur les loyers dans un contexte inflationniste avéré. Le reflux de l'IRL est désormais bien engagé malgré la fin du bouclier loyer au 31 mars 2024. Il est désormais revenu à des valeurs plus "classiques" (1,4 % au 1er trimestre 2015, 1 % au 2^e).

Sur un an, cette évolution sensible des loyers se retrouve sur les 4 zones d'observation : +0,2 €/m² sur les zones 2 et 4 et +0,3 €/m² sur les zones 1 et 3. En revanche, sur 2 ans, les évolutions sont plus contrastées. Si les 3 premières zones restent dans des tendances similaires (entre +0,6 et +0,8 €/m²) la 4^e zone quant à elle affiche une progression notable de 1,3 €/m². On peut ainsi se questionner sur un effet de rattrapage sur cette zone périurbaine et rurale qui se caractérise à l'origine par des loyers en décrochage avec les 3 autres zones. Ce décrochage reste toujours une réalité bien qu'il tende à s'atténuer dans le temps...



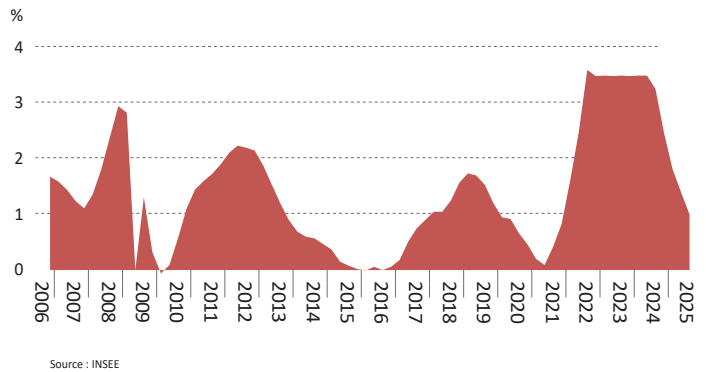
Le contexte réglementaire joue un rôle décisif

En cours de bail, le propriétaire peut augmenter son loyer une fois par an dans la mesure où une clause est prévue et sous réserve de respecter l'application de l'IRL (Indice de Référence des Loyers).

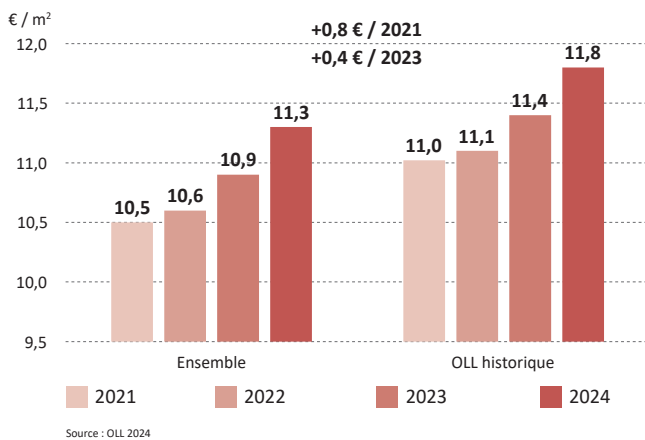
À la relocation, le propriétaire ajuste son loyer comme il le souhaite sauf si le logement est situé en zone tendue d'urbanisation continue (30 communes à ce jour : se référer au focus page suivante). Dans ce cas précis, le propriétaire ne peut qu'appliquer l'IRL et à condition que la révision n'ait pas déjà été appliquée dans l'année.

Lors d'une mise en location, un propriétaire est libre d'appliquer le loyer qui lui convient sauf en périmètre d'encadrement des loyers ce qui est le cas des 24 communes de la zone tendue historique de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Dans ces 24 communes les propriétaires doivent se référer à l'arrêté d'encadrement des loyers en vigueur.

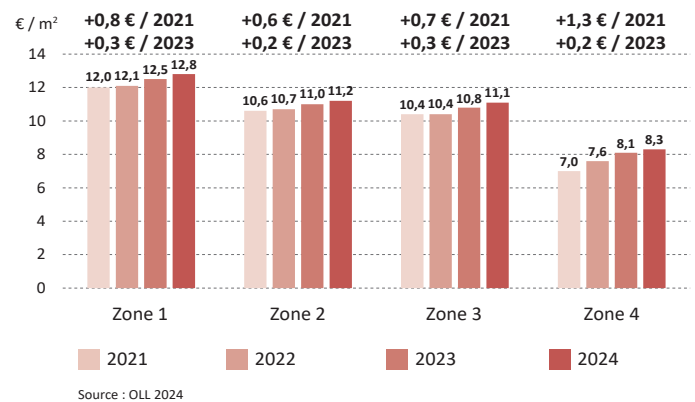
Indice de référence des loyers (IRL)



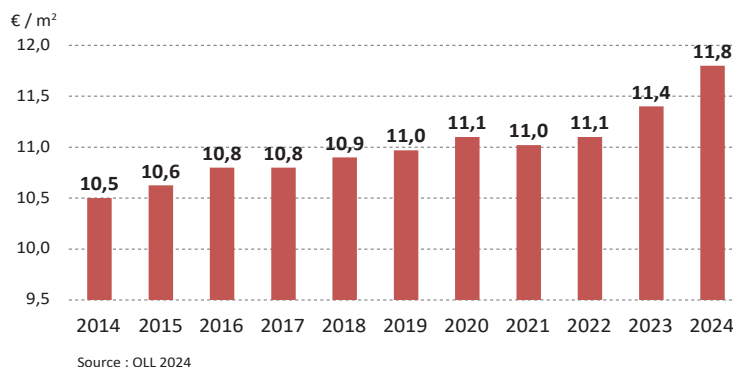
Regard sur le prix au m² des loyers 2021/2024



Regard sur le prix au m² des loyers 2021/2024 par zone



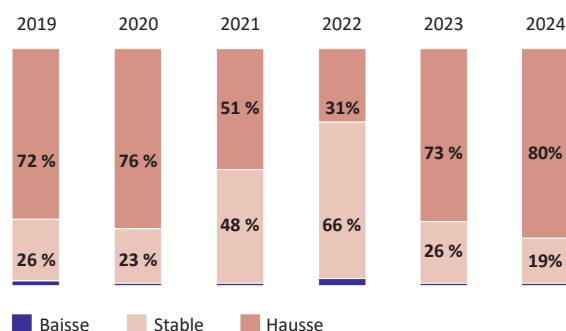
Regard sur le prix au m² des loyers par millésime sur les 29 communes observées depuis 2014 (zone tendue)



Approche au logement : une tendance inflationniste généralisée

Depuis plusieurs années, l'OLL Pays Basque Sud Landes tente d'assurer un suivi des logements dans le temps. Cette approche, idéale pour mesurer l'évolution des loyers, n'en reste pas moins difficile à mener car elle nécessite une stabilité des partenariats avec les professionnels mais aussi des outils de gestion interne (numéros de gestion des logements) ainsi qu'un travail important pour l'observatoire ce qui est rendu plus complexe par l'augmentation de la collecte (plus de 12 700 logements collectés cette année, contre moins de 10 000 en 2021). Ceci étant, cette année plus de 7 000 logements ont pu être suivis en N/N-1. Pour 80 % d'entre eux le loyer a été revu à la hausse ce qui représente la proportion la plus importante depuis la mise en place de la méthodologie.

Tendance d'évolution des loyers pour les logements suivis



Source : OLL 2024

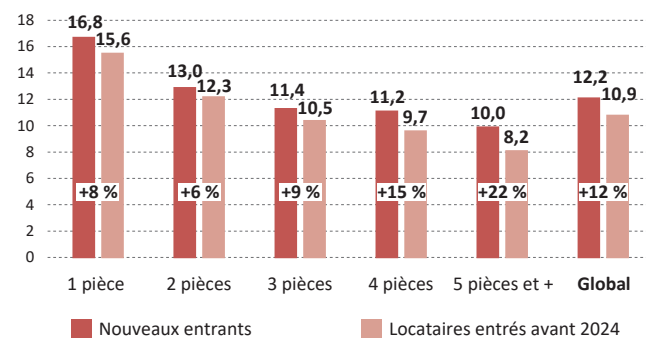
Locataires entrés en 2024 : des loyers jusqu'à 15-20 % supérieurs pour les grands logements

Dernière approche mobilisée pour l'analyse des évolutions : regarder les niveaux de loyers en fonction de la date d'emménagement, en comparant la situation des locataires entrés depuis moins d'un an (=relocation) avec la situation des locataires stables.

Cette analyse permet de constater un différentiel notable entre les locataires entrés dans l'année et les autres. Cette situation n'est pas nouvelle puisqu'elle est constatée de manière récurrente depuis plusieurs années. Ce différentiel est comme les années passées plus important pour les grands logements : jusqu'à 15 % pour un 4 pièces et 22 % pour un 5 pièces et plus, contre moins de 10 % pour les logements de moins de 3 pièces. Enfin notons également que ce différentiel tend à s'accroître dans le temps de manière quasi généralisée. Ainsi, pour un 4 pièces, le différentiel était de 8 % en 2022, 9 % en 2023 et donc 15 % en 2024. Pour un 5 pièces et +, il était de 15 % en 2022, 20 % en 2023 et 22 % en 2024.

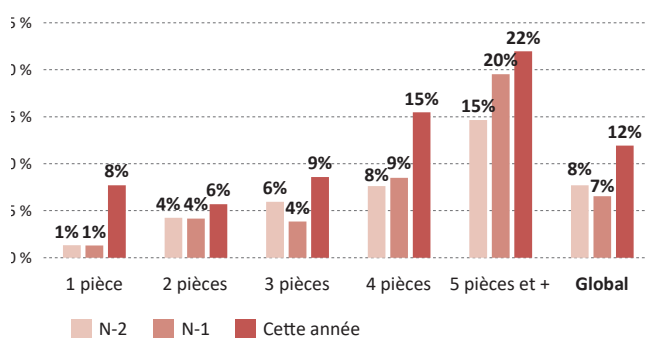
Ces différentes approches tendent vers un contexte de croissance des loyers concordant avec un contexte réglementaire et un niveau de l'IRL favorable à une telle évolution. Rappelons également que l'encadrement des loyers n'est entrée en vigueur qu'en fin d'année 2024. L'approche déployée au niveau national (voir pages suivantes 32-33) par l'ANIL conforte également cette analyse et l'inscrit dans le cadre plus global d'une croissance des loyers des agglomérations atlantiques en post covid.

Comparatif du loyer des nouveaux entrants et des locataires en place



Source : OLL 2024

Comparatif de l'écart de loyer des nouveaux entrants et des locataires en place par millésime OLL



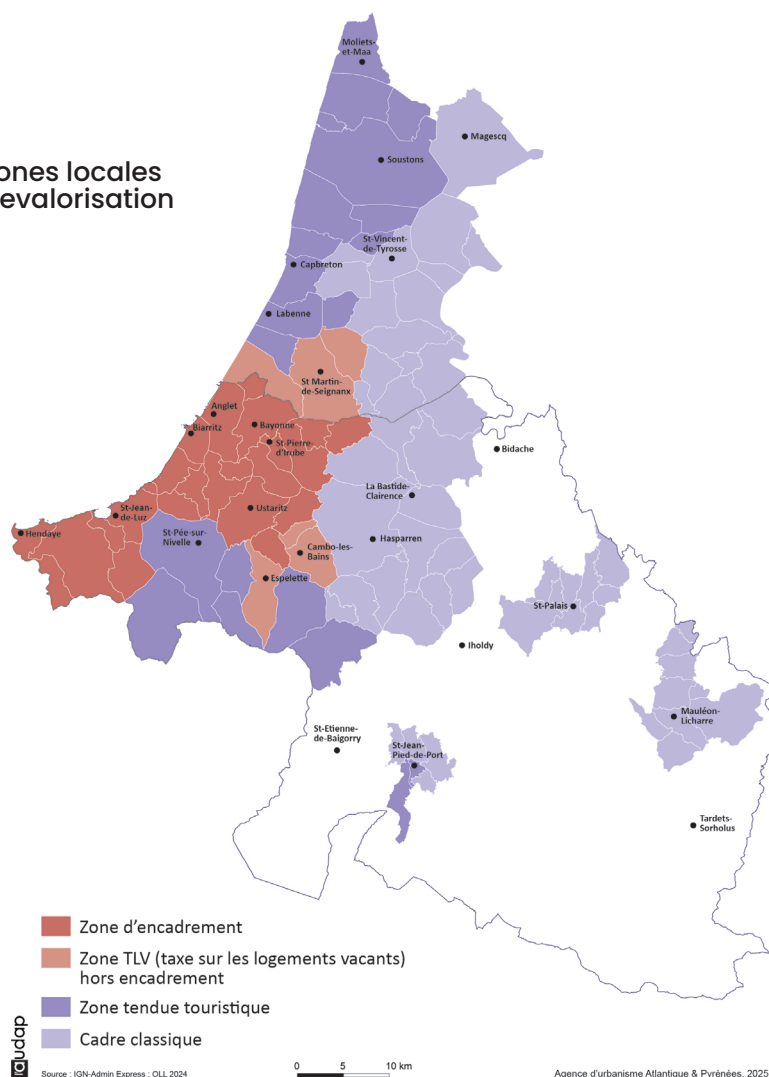
Source : OLL 2024



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 : pas de possibilité à ce jour d'encadrer les loyers, pas de préavis réduit à un mois, pas de contraintes d'application de l'IRL à la relocation. Ainsi, dans ces zones (tendues touristiques) le régime reste le même que dans le reste des communes hors zone tendue (ou zone TLV).

Les différentes zones locales de définition et revalorisation des loyers



→ 30 communes basco-landaises sont situées en zone tendue d'urbanisation continue et donc soumises au préavis d'un mois et au verrouillage des loyers à la relocation (en rouge et saumon sur la carte). Parmi elles, 24 communes du Pays Basque sont soumises en plus à l'encadrement du niveau des loyers depuis le 25/11/2024. Le reste des communes du territoire ne présente pas de disposition particulière en matière de droit de la location (zone tendue touristique et cadre classique).

La mesure des évolutions de loyers : un aboutissement très attendu au sein du réseau des OLL

Depuis 2013, le réseau national des Observatoires locaux des loyers produit de la connaissance sur les niveaux de loyers tout en respectant des préconisations strictes issues d'un comité scientifique national, préconisations qui couvrent l'ensemble du processus de production de la donnée.

Depuis plusieurs années, l'ANIL a travaillé avec le comité scientifique à la production d'indicateurs d'évolution répondant aux attentes et besoins exprimés tant de la part des observatoires locaux que des différents partenaires du réseau. L'ANIL a développé une méthode économétrique analogue à celle utilisée par nombre d'instituts statistiques nationaux concernant l'observation des prix de transaction des logements. Les travaux ont été présentés au Comité scientifique du réseau, qui s'est prononcé favorablement pour un déploiement de la méthode.

Désormais, les observatoires locaux pourront donc, au delà de la comparaison des niveaux de loyers par agglomération, également se comparer sur le plan des évolutions de loyer grâce à un indicateur homogène.

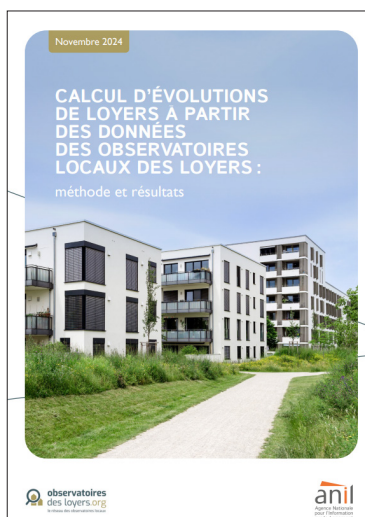
Des agglomérations de l'Ouest de la France particulièrement concernées par une croissance des loyers en période post-Covid

Les premiers travaux livrés par l'ANIL couvrent une période de 2 ans afin de permettre une première analyse qui soit la plus robuste possible. Pour cette raison également ils sont centrés sur les villes-centres des agglomérations afin de disposer d'un échantillon de parcs suffisamment solide. En effet, c'est généralement sur ces villes-centres que le parc est le plus conséquent. Sur notre territoire spécifique à profil de conurbation, la vision est élargie avec la prise en compte du tryptique Bayonne-Anglet-Biarritz.

Les évolutions calculées par l'ANIL s'avèrent cohérentes avec les données de conjoncture disponibles tout comme avec la tendance de l'IRL.

La carte ci-contre met en lumière la géographie des évolutions de loyer en période post-covid et révèle une tendance haussière de ces derniers sur le littoral Atlantique. Comme relevé par l'ANIL : " Les villes connaissant les évolutions de loyers les plus rapides sont situées hors du zonage TLV : Lorient, Vannes, Saint-Malo, Vitré, excepté Ajaccio, La Rochelle, et trois communes du cœur du Pays basque : Bayonne, Anglet et Biarritz." La carte montre bien la différence avec la partie Est de la France dont les évolutions s'avèrent plus contenues sur 2 ans.

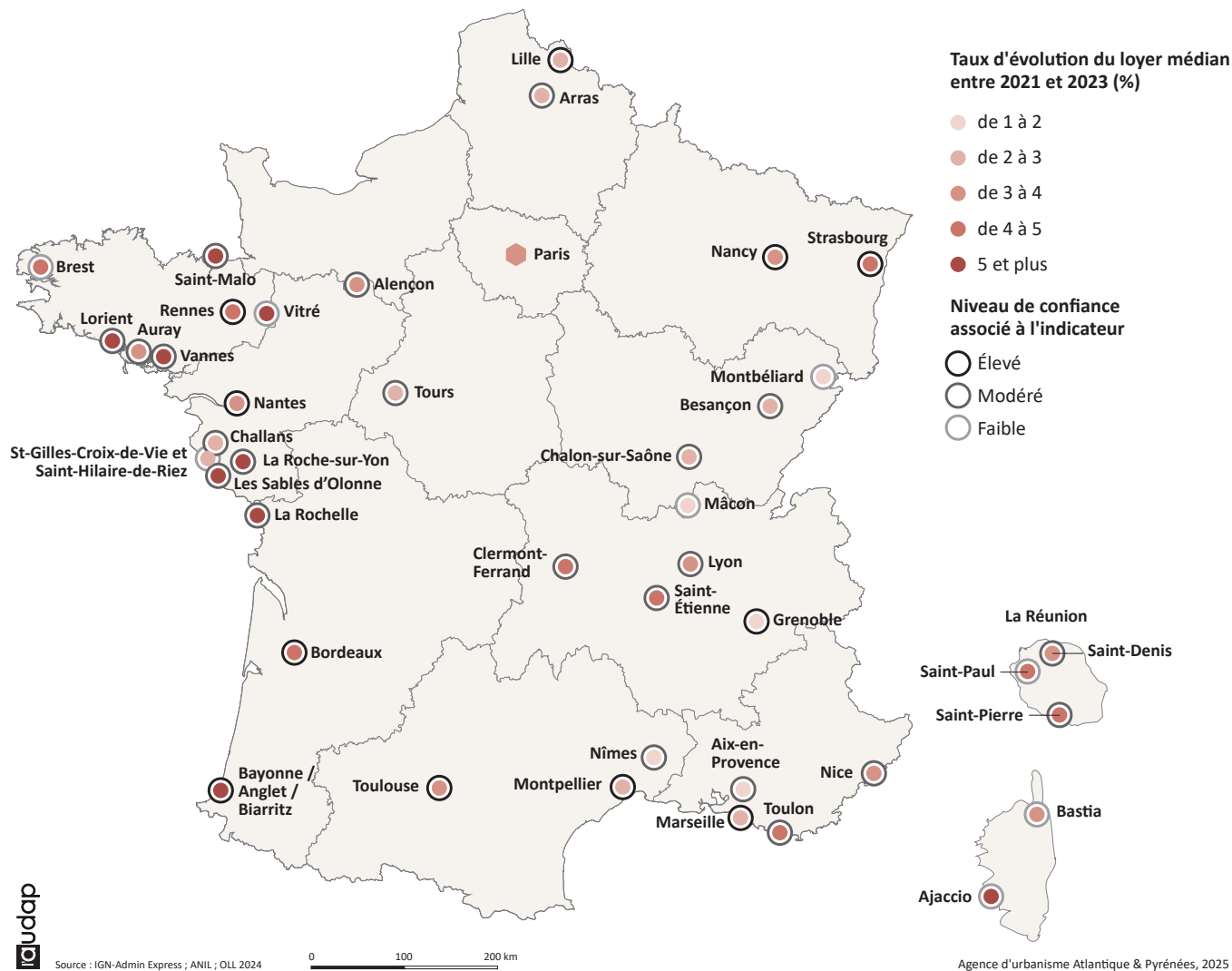
Allez plus loin



Calcul d'évolutions de loyers à partir des données des observatoires locaux des loyers : méthode et résultats

<https://urlr.me/CS25FA>

Les évolutions de loyers entre 2021 et 2023 par ville-centre



FOCUS

■ 08

**Regard des professionnels
sur l'offre locative
post-covid**

Le regard qualitatif sur le marché, une dimension essentielle de l'observatoire local des loyers basque - Sud Landes

Le principal objectif des observatoires locaux des loyers est de collecter des données sur les loyers ainsi que toutes les caractéristiques permettant d'éclairer ces derniers.

Au-delà de cette dimension quantitative, l'observatoire local des loyers Pays basque - Sud Landes s'attache à déployer une approche qualitative. En effet, la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes autour de l'outil (professionnels, particuliers bailleurs ou locataires, État, collectivités locales, partenaires du logement, comme les CAF et ADIL) permet une analyse et un regard qualitatif essentiel pour comprendre les données.

Cette complémentarité de regard s'exprime au sein du Conseil Consultatif de l'Observatoire Local des Loyers, instance de gouvernance qui réunit l'ensemble de ces parties prenantes. Mobilisé sur le choix du sujet focus de cette année, le CCOLL a souhaité que soit explorée la question du volume de l'offre locative avec un regard spécifique sur l'offre en meublés.

Cette question de l'offre se pose avec une acuité toute particulière pour plusieurs raisons :

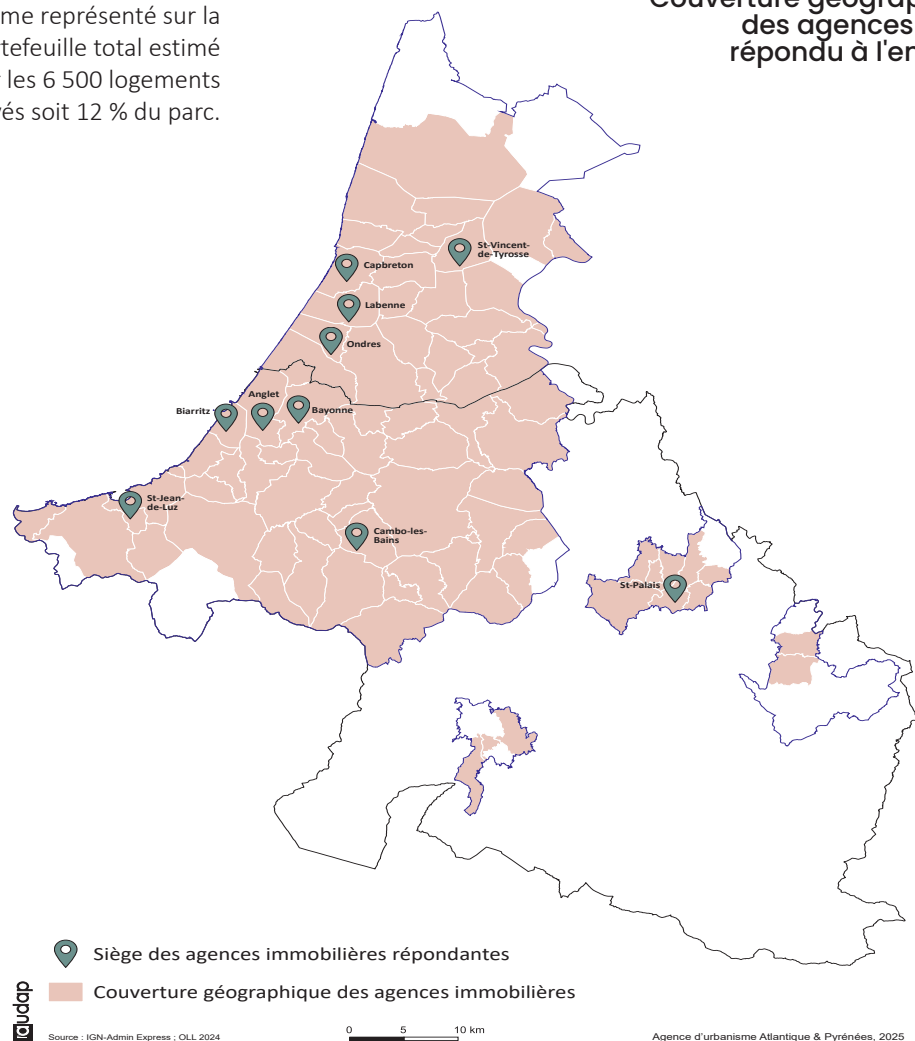
- Une croissance des prix immobiliers particulièrement soutenue pendant la période COVID, ce qui a généré une distorsion entre valorisation immobilière en forte hausse et valorisation locative qui n'a que plus faiblement progressé venant inciter certains propriétaires à envisager la vente de leur logement ;
- Une explosion rapide des taux d'emprunt immobiliers qui, cumulée à la croissance des prix, a verrouillé la possibilité d'accès à la propriété de nombreux locataires venant ainsi altérer la sortie du parc et donc mécaniquement l'offre proposée sur le marché en relocation ;
- Des contraintes perçues comme grandissantes sur les bailleurs privés : fiscalité en hausse, interdiction future de mise en location des passoires énergétiques, encadrement des loyers ;
- La fin des dispositifs fiscaux type PINEL qui ont largement contribué à la croissance de l'offre sur le territoire.

C'est dans ce contexte que l'observatoire a choisi de mener une enquête auprès des professionnels partenaires pour mieux qualifier ces réalités.

L'enquête

L'enquête s'est déroulée sur une période courte de 10 jours du 23 septembre au 3 octobre 2025. L'ensemble des contributeurs locaux de l'observatoire local des loyers ont été sollicités représentant 27 agences. 18 d'entre elles ont répondu, soit un ratio de 2 agences répondantes pour 3 sollicitées, ce qui est plutôt satisfaisant au regard du délai octroyé. Autres critères positifs : les agences répondantes permettent de couvrir l'essentiel du territoire d'observation comme représenté sur la carte. Enfin, leur portefeuille total estimé permet d'approcher les 6 500 logements locatifs privés soit 12 % du parc.

Couverture géographique des agences ayant répondu à l'enquête



18

agences répondantes

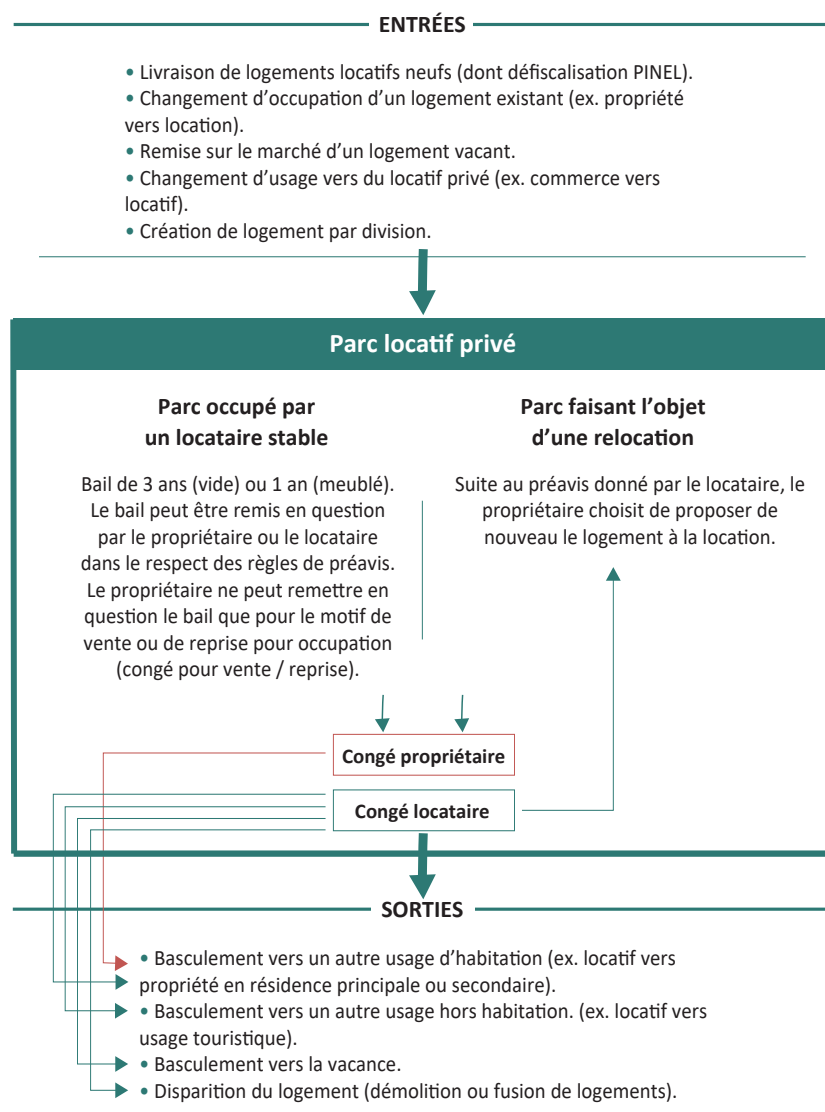
2/3

des agences sollicitées ont répondu à l'enquête

6 500

biens locatifs représentés par les répondants

Mécaniques de flux autour du parc locatif privé



Le parc locatif privé, un parc marqué par les flux

Contrairement aux idées reçues, le parc locatif privé n'est pas un stock inerte et fonctionne en lien avec le reste du parc de logements (logements occupés par leur propriétaire, résidences secondaires, logements vacants...), voire même au-delà avec l'ensemble du parc bâti.

Ainsi, il est alimenté régulièrement par des entrées, qu'elles soient la résultante d'une construction neuve (notamment via les dispositifs de défiscalisation) ou de mécaniques d'arrivées vers le parc locatif privé à partir d'autres segments (par exemple un propriétaire qui quitterait la région et mettrait son logement en location ou un investisseur qui rénoverait un logement vacant pour le remettre sur le marché).

Également, le parc affiche des sorties vers d'autres segments (propriétaire qui reprend le logement pour l'occuper par ex). Enfin, au sein même du parc, il existe deux sous-segments que sont le parc stable occupé par le même locataire et le parc qui fait l'objet d'une relocation (à l'issue d'un préavis adressé par le locataire).

Au sein du parc stable, propriétaires comme locataires peuvent remettre en question le bail dans le respect de la réglementation (loi de 1989) c'est-à-dire un délai de prévenance (ou préavis) et des modalités de rupture du bail à respecter. Le propriétaire ne peut rompre le bail que pour 3 motifs : vendre le logement, le reprendre pour l'habiter (pour lui ou sa famille proche) ou pour motif légitime et sérieux.

L'offre locative traitée dans ce focus est composée soit de l'offre proposée lors d'une relocation soit de l'offre proposée lors d'une mise en location (soit une entrée dans le parc).

Source : OLL 2024

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2025

REGARD SUR L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE LOCATIVE PROPOSÉE

Les professionnels ont d'abord été interrogés sur la quantification de l'offre qu'ils proposent à la location depuis 2022 (voir graphique).

Une grande majorité d'entre eux ont estimé l'offre proposée plutôt à la baisse, voire même en forte baisse (plus d'un tiers des répondants).

La première justification à cette baisse est, selon les professionnels, le retrait de logements du parc locatif privé. Dans un contexte de décorrélation entre valeur immobilière et locative les bailleurs peuvent être tentés de vendre leur logement. Les professionnels soulignent également de nombreuses contraintes comme la rénovation énergétique (loi Climat et Résilience), l'encadrement des loyers, la fiscalité. Si le phénomène de retrait est difficilement quantifiable il semble réel.

Second facteur d'explication de la baisse de l'offre : la moindre rotation des locataires. D'une part, l'augmentation des prix immobiliers a pour incidence de bloquer les parcours résidentiels des ménages au sein du parc locatif privé, l'accession libre étant devenue hors de portée. D'une autre, certains professionnels expriment un niveau des loyers trop important par rapport aux revenus des ménages ce qui vient entraver la mobilité au sein du parc locatif privé.

Enfin, la fin du dispositif PINEL (et donc les sorties possibles du parc locatif une fois la période d'avantage fiscal achevée) est également exprimée mais, pour le moment encore, comme un argument secondaire qui vient aggraver le panorama général.

Ceci étant, notons que certains professionnels qualifient l'offre comme stable voire même à la marge en légère augmentation.

VERBATIMS

des Agences immobilières
partenaires de l'OLL



« Nous avons constaté depuis 2022 une forte augmentation des congés pour vente ou reprise ainsi qu'une non relocation suite à un départ de locataire... Alors qu'en 2023 nous n'avons perdu que 6 biens pour récupération ou revente, nous en avons perdu 18 en 2024 » — Anglet

« Nous constatons une accélération très significative des décisions de ne pas relouer et de vendre lorsque les propriétaires reçoivent un congé de leurs locataires » — Biarritz

« Les petits bailleurs privés retirent de plus en plus leur logement de la location pour toutes les raisons que vous connaissez = encadrement, compensation, risque locatif (impayé, dégradation), rentabilité faible (fiscalité lourde), obligations de travaux etc ... » — Saint-Palais

« Parc locatif vieillissant et bailleurs qui décèdent avec des héritiers qui ne conservent pas les biens pour régler les frais de succession. » — Bayonne

« Nous avons un déséquilibre important entre l'offre et la demande. (Très peu de biens disponibles et une forte demande de location.) Ce qui explique la rotation moins importante car trop difficile de se reloger. » — Labenne

« La réglementation, les contraintes énergétiques, l'absence de fiscalité incitative et la rentabilité toujours plus faible sont autant de facteurs décourageant les bailleurs. Un départ de locataire sur 5 se transforme en reprise du logement ou vente. » — Bayonne

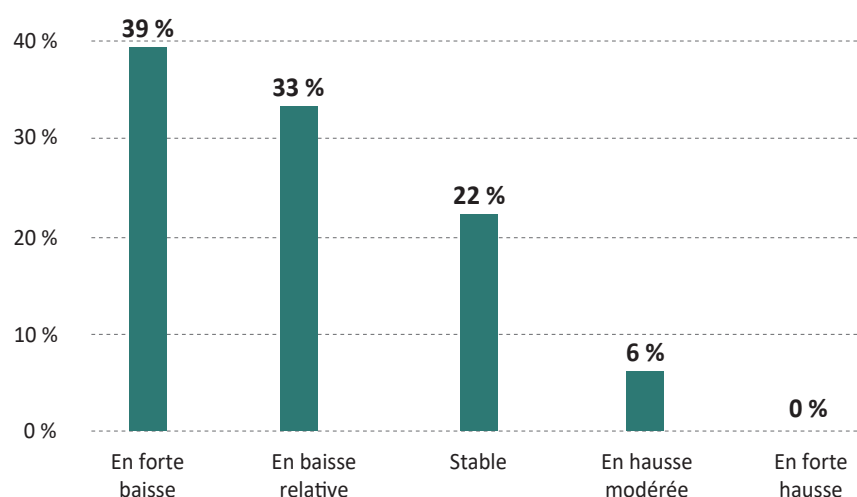
« Le parc locatif ne se renouvelle pas, il y a très peu de nouveaux investisseurs car la rentabilité est faible et il y a beaucoup plus de contraintes que par le passé (fiscalité, normes environnementales, encadrement etc.) » — Bayonne

« Peu de logements, donc les locataires, sans savoir s'ils pourront trouver mieux, restent le maximum dans leur logement même s'il n'est plus adapté... » — Saint-Palais

Définition

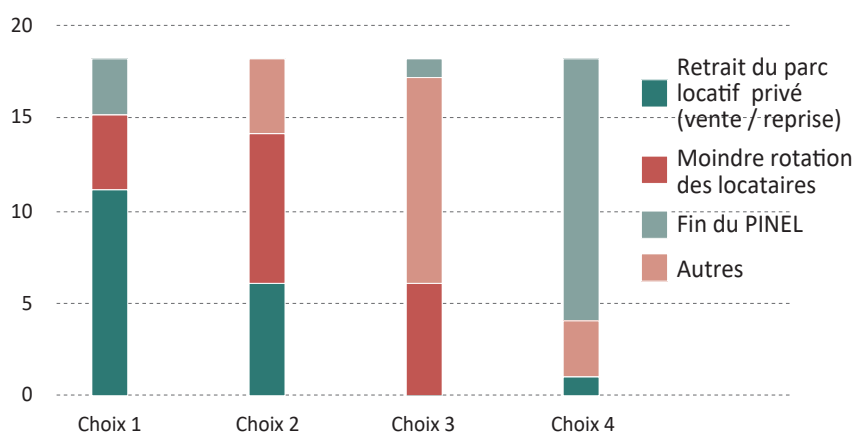
L'offre locative correspond à l'offre proposée à la location, que ce soit une relocation (suite au départ d'un locataire) ou une nouvelle mise en location (bien non occupé précédemment, par exemple, bien neuf ou occupé précédemment par son propriétaire). L'offre est ainsi à distinguer du stock de logements ou portefeuille de gestion locative incluant les locataires stables.

Comment qualifieriez-vous l'évolution de l'offre que vous proposez à la location depuis 2022 ?



Quelles sont pour vous les principales explications de la baisse de l'offre locative ?

Nombre de réponses



Source : OLL 2024

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2025

→ Clé de lecture

Parmi les professionnels ayant indiqué une baisse de l'offre locative En premier choix, une majorité de professionnels a retenu la modalité "retrait du parc locatif privé" (10 répondants). Viennent ensuite la moindre rotation (2 répondants) puis la modalité autre (1 répondant).

REGARD SUR LA QUALIFICATION DE L'OFFRE : QUID DU MEUBLÉ ?

Second axe sur lequel les professionnels ont été interrogés : l'évolution de la proportion de logements loués meublés au sein de l'offre proposée. Pour mémoire, les données INSEE 2015/2021 mettent déjà en exergue le développement exponentiel du meublé (voir page 15) qui représente désormais 14 % du stock de logements locatifs privés. De l'avis des professionnels, depuis 2022 et de manière unanime, le segment du meublé a encore connu une amplification (voir graphique).

Cette amplification s'exprime sur tous les territoires urbains, littoraux comme ruraux. Elle tend également à toucher des typologies de biens qui n'étaient pas concernés jusque là comme les grands logements et particulièrement les maisons.

Si les proportions de meublés sont très différentes d'une agence à une autre, la moyenne semble s'établir autour de 30 à 35 % de l'offre soit nettement au delà des données INSEE.

Pour quelles raisons ?

Pour les professionnels ayant répondu, la première explication est de loin l'aspect fiscal (choix 1 pour 13 répondants sur 18). Le logement meublé étant moins fiscalisé, il permet ainsi de retrouver de la rentabilité.

Le second argument donné est la durée du bail (1 an en meublé vs 3 ans en vide) que certains assortissent de la durée de prévenance pour congé du propriétaire (3 mois en meublé contre 6 mois en vide). Ici les professionnels soulignent le côté moins engageant du meublé vis à vis du logement loué vide, le propriétaire pouvant ainsi plus facilement récupérer son bien. L'argument de la meilleure rentabilité est évoqué en 3^e position.

Enfin, les professionnels soulignent l'impact de l'encadrement des loyers qui amplifie encore la donne en donnant un bonus via à vis du vide.

VERBATIMS

des Agences immobilières
partenaires de l'OLL

*« Prix au m² plus élevé, préavis de congé plus court »
— Anglet*

« Depuis deux ans nous avons quelques appartements qui proviennent de la location saisonnière qui basculent en location à l'année et qui sont naturellement loués en meublés » — Biarritz

« Les propriétaires veulent gagner financièrement au niveau fiscal et pouvoir récupérer leurs logements plus rapidement. » — Saint-Vincent-de-Tyrosse

« ... la part augmente régulièrement : une meilleure fiscalité, un bail moins long. En période de crise cela permet à certains bailleurs de vendre plus tôt leur bien s'ils en ont besoin. Le prix du loyer encadré est aussi plus attractif. » — Bayonne

*« la possible remise en question ou allègement de l'interdiction de location saisonnière un jour. »
— Saint-Jean-de-Luz*

*« Les bailleurs cherchent une rentabilité supérieure donc ils passent très facilement en meublé. C'est une mauvaise raison qui n'est pas adaptée à la demande »
— Anglet*

« La majorité des locations proposées sur internet concernent aujourd'hui des logements meublés. L'encadrement des loyers joue un rôle déterminant dans le choix des propriétaires entre la location vide et la location meublée, avec un impact notable sur leur stratégie de gestion locative. » — Biarritz

« Ils nous est de plus en plus demandé de mettre en meublé des logements qui ne sont pas adaptés sur notre territoire à ce type de location (nous le refusons) sur pression des experts comptables ou conseils pour des raisons uniquement fiscales. » — Saint-Palais



Définition

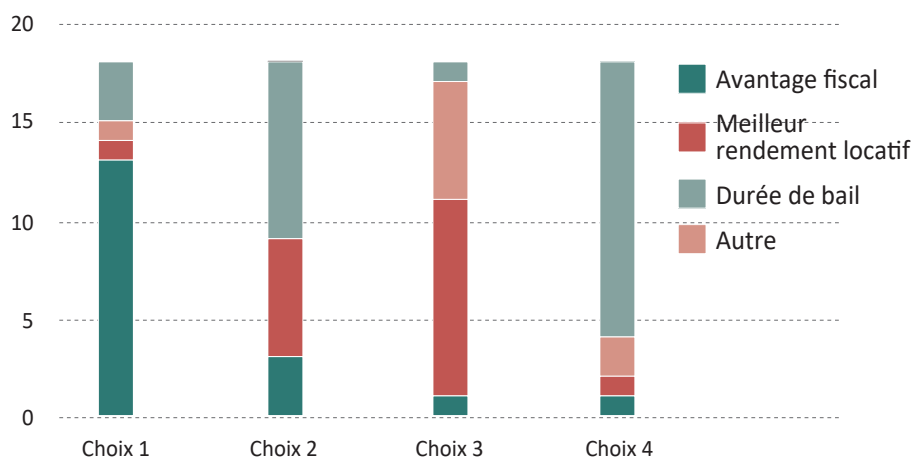
Ici s'entend par offre locative en meublé la location "longue durée" de logement meublés via un bail généralement de 1 an (contre 3 ans en vide) et avec un régime fiscal spécifique. Il est à distinguer du logement meublé de courte durée bien qu'une porosité puisse exister entre les 2 segments.

100 %

des professionnels interrogés ont estimé l'offre de meublés comme en augmentation sur la période récente (depuis 2022)

Quelles sont pour vous les principales explications de L'attractivité du meublé ?

Nombre de réponses



Source : OLL 2024

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2025

→ Clé de lecture

En premier choix, une majorité de professionnels a retenu l'avantage fiscal (13 répondants), la modalité "autre" a été choisie en premier choix par 3 professionnels. Viennent ensuite meilleur rendement et durée du bail modalités retenues en premier choix par un professionnel.

■ 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.

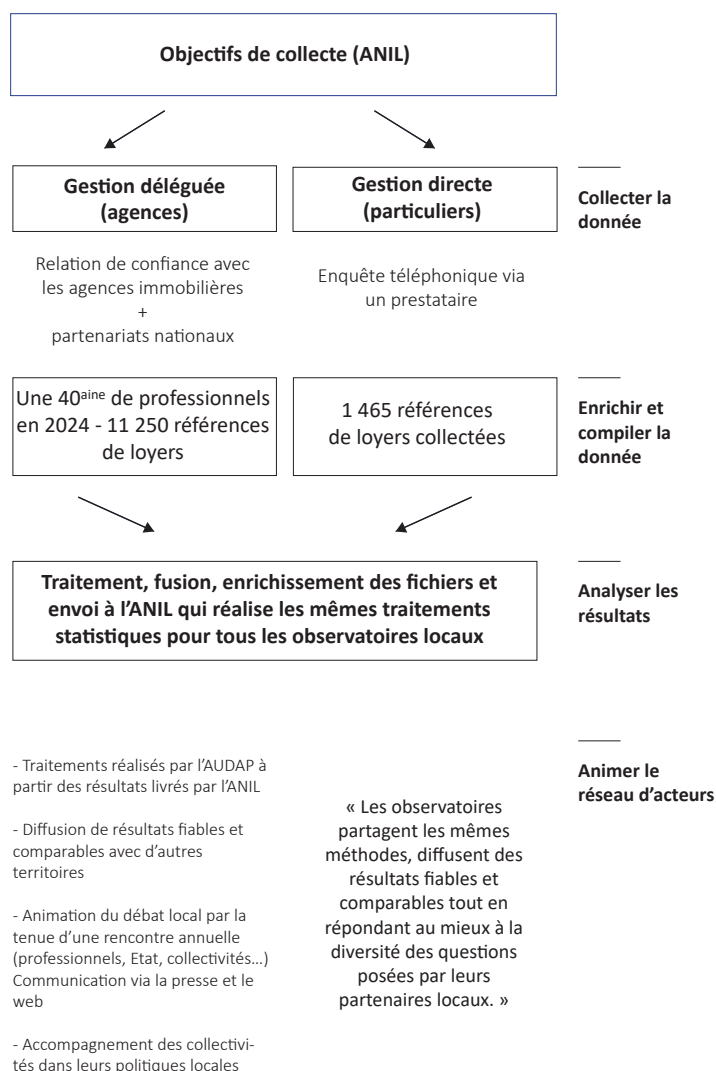
Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, 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 2024**

Abadie Immobilier - Labenne
A et B Immobilier - L'Adresse - Saint-Jean-de-Luz
AFEDIM Gestion
AJP Mateille Immobilier- Biarritz
Agence Benquet - Biarritz
Agence Sud Ouest- Bayonne
Ava Immobilier - Mauléon
Caisse des Dépôts Habitat
CG Immobilier- Anglet
Citya Defoly immobilier- Biarritz
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 Adour Océan- Anglet
ORPI- Agence Richard- Cambo-les-Bains
ORPI- Agence des arènes- Bayonne
ORPI - Agence des 5 cantons - Anglet
ORPI Côte Basque Immo - Bayonne
ORPI - Agence du Centre - Anglet
ORPI- Agence des Arènes- Bayonne
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
Square Habitat 33
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 : Habitat collectif à Ondres
(CC BY-NC-SA)

Rédaction, données & réalisation graphique :

Denis Caniaux, Cécile Velasco, Pierre Ithorotz, Ludovic Réau,
Emmanuelle Rabant, Maïté Etcharren, Alice Michelin /
AUDAP

Impression :

Papier Evercopy Plus 100 % recyclé Certification FSC,
Blue Angel et Ecolabel EU.

Fabrication à partir de 100 % de fibres recyclées
(Fibres Cellulosiques de Récupération).

Sans désencrage, sans azurant optique, ni traitement
au chlore. Respecte la norme ISO 9706, papier apte
à être archivé. Qualité d'impression et passage machine
identiques aux fibres vierges pour une parfaite utilisation
en bureautique.



***« Les secteurs de loyers
les plus élevés du territoire
se situent sur la côte basque
de Saint-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
64100 Bayonne
Tél. 05 59 46 50 10**

Agence de Pau

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