

# Les loyers augmentent peu

**LOGEMENT** Le fort niveau de construction dans le locatif privé alimente l'offre et contient l'inflation

PIERRE PENIN  
p.penin@sudouest.fr

Pour la 4<sup>e</sup> fois depuis sa création en 2012, l'Observatoire local des loyers (OLL) de « l'unité urbaine de Bayonne » a livré ses conclusions. Sur les 29 communes de ce territoire qui s'étend sur une large bande côtière, de la frontière espagnole au Seignanx, il décrit un marché privé locatif dont les prix augmentent lentement. Le rythme important de la construction explique cette évolution en pente douce, dans un marché immobilier pourtant tendu.

Alain Franck dirige l'Agence d'urbanisme atlantique et Pyrénées (Audap). C'est elle qui pilote l'observatoire des loyers. « La loi Alur (1) a instauré ces dispositifs avec l'objectif d'encadrer les loyers. » Une louable intention finalement limitée à Lille et Paris, avant que la justice administrative n'en retoque la mise en œuvre (2). La « loi Duflot » a perdu de sa substance, mais les Observatoires observent encore et apportent des statistiques fort utiles au moment d'orienter les politiques publiques du logement.

## 1 Environ 6 600 nouveaux logements depuis 2005

Constatant l'effet amortisseur de la construction interpellée, « Les dispositifs de défiscalisation l'ont soutenue. Il y a eu aussi le travail de réhabilitation des centres anciens comme à Bayonne qui a produit de l'offre. » Depuis 2005, environ 6 600 logements locatifs privés sont sortis de terre dans le périmètre étudié. Pour un total proche des

35 000. « Cela a contenu l'inflation des loyers. » Elle reste réelle : l'examen de la dernière décennie montre que plus l'emménagement est récent, plus le prix du loyer est élevé.

## 2 Parfois plus cher que Bordeaux, Lyon, Nantes...

Se loger sur la Côte basque et le sud des Landes reste cher. L'Office « basco-landais » compare ses chiffres avec ceux des trente autres en France, tous installés dans des zones attractives. « Nous sommes dans le milieu de tableau », résume Alain Franck.

« Mais on est globalement plus cher que des agglos comme Nantes ou Strasbourg. » Parfois même que celles de Bordeaux, Toulouse, Lille ou Lyon, en fonction du type de logement. Par exemple, se loger dans un studio du Lyonnais revient meilleur marché que dans l'aire urbaine de Bayonne (14,50 € du m<sup>2</sup> contre 14,8). Le loyer médian du T4 (trois chambres) « bayonnais » est plus élevé que vers Montpellier, Nantes, Lille, Bordeaux, Strasbourg...

## 3 Des nouveaux arrivants aux profils de jeunes actifs

L'Observatoire local met aussi en évidence « un certain dynamisme » du territoire. « 40 % des nouveaux arrivants sont plutôt des jeunes actifs. » Ils s'installent au rythme de 11 000 par an, pour 8 000 départs. « Ces jeunes actifs cassent tout de même un peu le préjugé qu'on a de la région. » Celui d'un héliotropisme qui aimanterait des hordes de retraités fortunés et probablement Parisiens. Certainement

## Les loyers du privé en chiffres

Zone d'étude: 29 communes

Une zone très attractive :

11 000 arrivants/an pour 8 000 départs  
(ces arrivants sont à 40 % des jeunes actifs)

Ce périmètre compte  
35 000 logements locatifs privés

21 % ont été construits depuis 2005

75 % sont des T2 et T3  
(les seuls T3 représentent 31 % de l'offre)

Les loyers moyens des T3  
sont compris entre 643 € (Bayonne)  
et 731 € (littoral)

29 % des ménages  
s'installent dans le locatif privé



### Comparatif des loyers pour un T4 de 80m<sup>2</sup>

Bayonne : 744 €  
Nantes : 736 €  
Lille : 728 €  
Bordeaux : 712 €

Infographe

existe-t-il une corrélation entre la demande de foyers jeunes et les prix élevés des T3 et T4.

Au moment où les agglomérations Pays basque et du Seignanx construisent leur Programme local de l'habitat (PLH), les descriptions de l'Observatoire apportent de précieuses indications. « La question qui se pose dernière est celle de comment on construit, quel type de ville

on crée. » La majorité des habitants s'installe dans le parc locatif. Et sur la côte. « On est dans la recherche de densité de l'urbanisme. Les jeunes qui arrivent y sont moins opposés que les résidents de longue date. » Pour le directeur général de l'Audap, « le modèle de la maison individuelle » se trouve bousculé par la réalité. Réalité elle-même orientée par les prix du marché : tout le

monde rêve d'être l'heureux propriétaire d'une maison avec vue mer, mais...

(1) Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.  
(2) Les tribunaux administratifs ont dénoncé le fait que l'encadrement soit limité aux périmètres intramuros de ces deux communes et non à leurs agglomérations.