

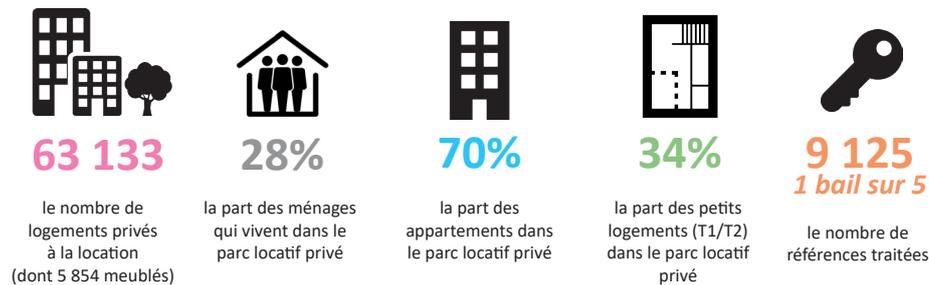
ADIL66

Observation Locale des Loyers des Pyrénées-Orientales

LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

La démarche d'Observation Locale des Loyers résulte d'un partenariat entre l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL66), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et l'Agence d'URbanisme Catalane (AURCA). Il propose des références sur les niveaux de loyers pratiqués par typologie de biens et par secteurs géographiques. Il vise à améliorer la connaissance de l'offre locative privée, notamment à fournir des éléments de comparaison entre les territoires et avec le parc social. Il permet ainsi d'éclairer les politiques locales de l'habitat, d'informer les acteurs du logement, et plus globalement, l'ensemble du public.

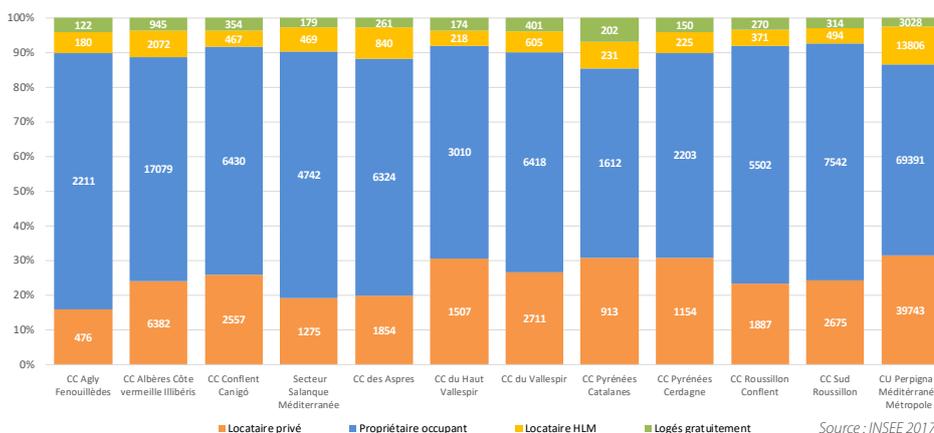
► PRÈS D'UN TIERS DES MÉNAGES RÉSIDE DANS LE PARC PRIVÉ



Dans les Pyrénées-Orientales, le parc locatif privé se compose de plus de 63 000 logements, dont environ 9% sont des meublés. La part des locataires privés est légèrement supérieure à la moyenne nationale. Cela s'explique notamment par la faible part du logement locatif HLM. Le parc se concentre sur la partie orientale du territoire. C'est dans les territoires de montagne et au sein de la Communauté Urbaine, où il pèse plus de 30% des résidences principales, qu'il est le plus représenté.

Le parc locatif privé est majoritairement constitué d'appartements (70%). Les petits logements (34% de T1-T2) sont nettement moins représentés que les logements de taille moyenne (56% de T3-T4). Le faible poids des grands logements (10%) est plus prononcé qu'à l'échelle nationale (17,5%).

Les statuts d'occupation en 2017



MÉTHODOLOGIE

L'échantillon compte 9 125 références exploitables, principalement issues de la collecte de petites annonces.

Il porte quasi exclusivement sur des loyers de marché (logements en cours de relocation) et a été constitué sur une période de près de 3 ans, entre le 1^{er} octobre 2017 et le 30 juin 2020. Lorsque le loyer relevé est indiqué « charges comprises » sans que son montant ne soit précisé, un loyer hors charges est recalculé en fonction des hypothèses suivantes et conformément à ce qui est observé sur le reste de l'échantillon : le loyer relevé comprend 7% de charges locatives s'il est inférieur à 500 € et 6% s'il y est supérieur.

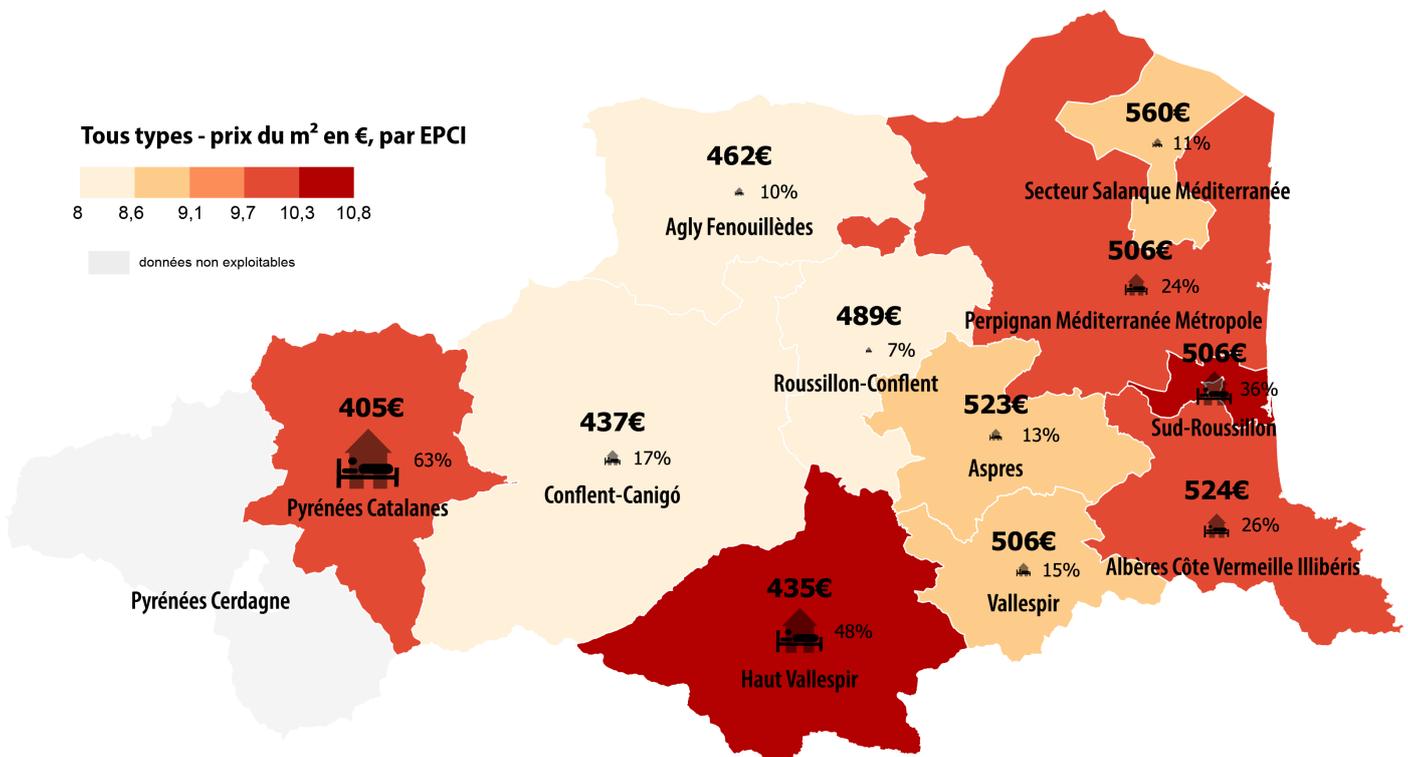
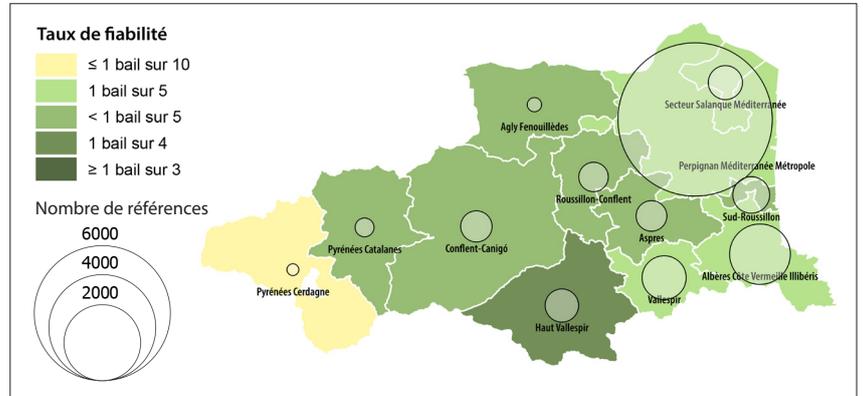
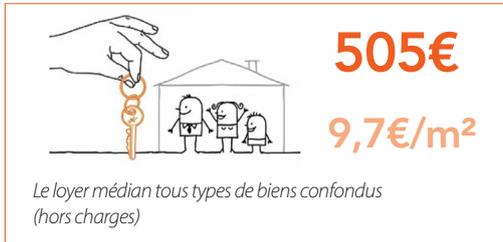
Près d'un quart des références concernent des logements « meublés ». Sur certains secteurs géographiques, ils constituent l'essentiel des références

collectées. Le choix de les conserver dans le panel s'est donc révélé indispensable. Néanmoins, les meublés peuvent être loués plus chers que les logements nus, c'est pourquoi, leur poids dans l'échantillon est précis.

Le contrôle de l'échantillon et son redressement statistique permettent d'obtenir des résultats représentatifs de tous les segments du parc locatif privé en termes de localisation et de typologie de biens. Afin de s'assurer de la fiabilité des données, le rapport entre le nombre de logements locatifs privés potentiellement remis sur le marché (marché théorique) et le nombre de références effectivement collectées est examiné. Si la collecte représente moins d'1 bail sur 5, les résultats doivent être considérés avec réserve.

▶ À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT, LE LOYER MÉDIAN EST INFÉRIEUR À 10€/m²

Le loyer médian, tous types de biens confondus



Tous types de biens confondus, le loyer médian s'établit à 9,7 €/m². Ce prix concorde avec les résultats diffusés par *Clameur*, un des observateurs majeurs du marché locatif privé au plan national. Il est inférieur de 2 à 5 €/m² par rapport aux loyers médians des départements qui accueillent les grandes agglomérations françaises ou qui sont fortement attractifs (région alpine, espaces littoraux...).

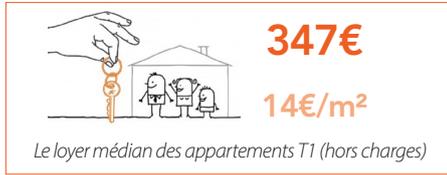
Néanmoins, **il se situe dans le premier tiers des départements les plus chers** (hors Ile-de-France). Marqué par un caractère autant urbain que rural, les Pyrénées-Orientales affichent, avec le Gard et l'Aude, **un loyer médian parmi les plus abordables de l'arc méditerranéen.** Celui-ci n'en reste pas moins relativement élevé au regard du niveau de vie de la population locale. Pour rappel, un tiers des locataires privés qui bénéficient d'une allocation

logement, soit environ 10 000 foyers, ont un taux d'effort loyer qui représente plus de 30% de leurs ressources (après déduction des allocations logement).

Au sein du territoire, les loyers médians oscillent entre 405 et 560 €, les espaces urbains et périurbains affichant des niveaux de loyers proches ou supérieurs à la médiane départementale (505€). Cependant, dans les territoires montagnards et littoraux, l'offre locative est majoritairement composée de logements de petite taille et le ratio des prix au m² se révèle finalement supérieur à celui observé en plaine. Trois EPCI proposent un loyer médian supérieur à 10 €/m² : les Pyrénées Catalanes (10,1 €/m²), le Haut-Vallespir (10,3 €/m²) et Sud Roussillon (10,9 €/m²). Ce sont également les territoires au sein desquels la part des meublés dans l'échantillon est la plus importante.

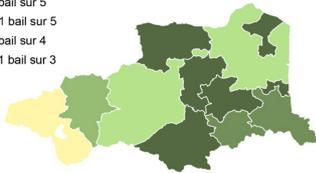
► UN MARCHÉ PLUS HÉTÉROGÈNE SUR LES PETITS LOGEMENTS QUE SUR LES GRANDS LOGEMENTS

Le loyer médian des T1



Taux de fiabilité

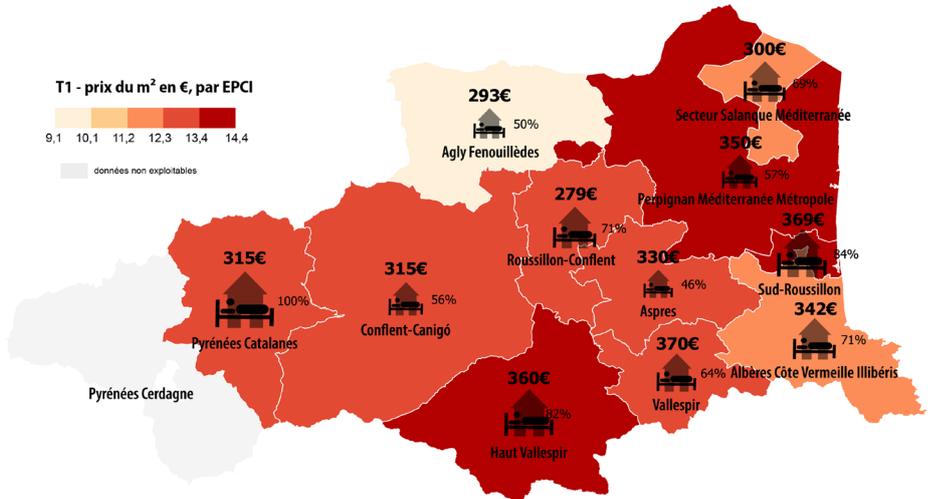
- ≤ 1 bail sur 10
- 1 bail sur 5
- < 1 bail sur 5
- 1 bail sur 4
- ≥ 1 bail sur 3



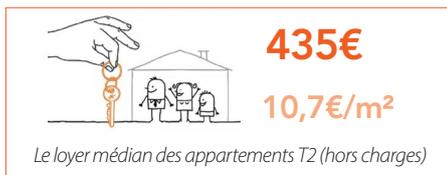
T1 - prix du m² en €, par EPCI

9,1 10,1 11,2 12,3 13,4 14,4

données non exploitables

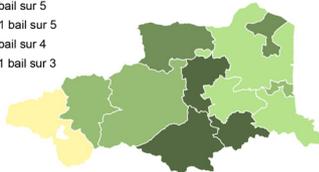


Le loyer médian des T2



Taux de fiabilité

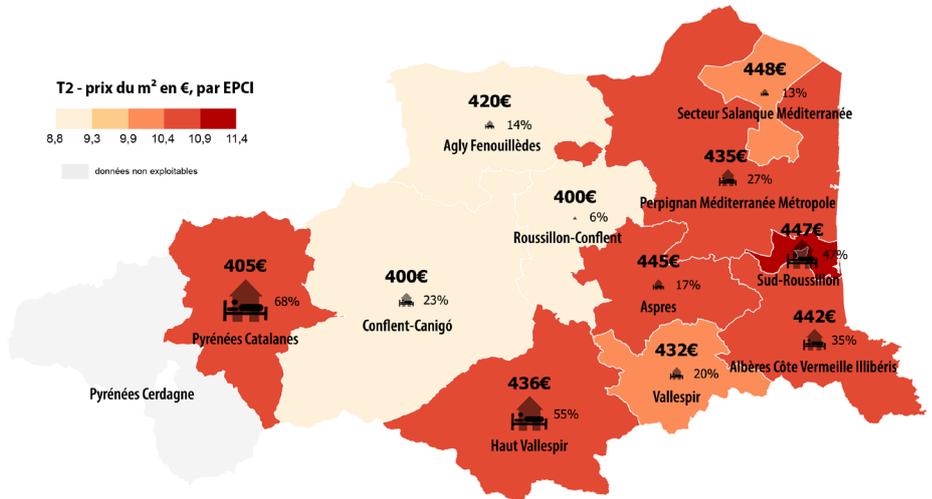
- ≤ 1 bail sur 10
- 1 bail sur 5
- < 1 bail sur 5
- 1 bail sur 4
- ≥ 1 bail sur 3



T2 - prix du m² en €, par EPCI

8,8 9,3 9,9 10,4 10,9 11,4

données non exploitables



Classiquement, plus un logement est petit, plus son loyer au mètre carré est élevé. Entre les EPCI, les loyers des studios et des appartements T1 s'échelonnent entre 9,1 et 14,4 €/m² contre 7 à 9 €/m² pour l'ensemble des logements de 4 pièces et plus. Le littoral connaît les plus hauts niveaux de prix, avec un loyer médian supérieur à 14 €/m² au Barcarès, à Sainte-Marie-la-mer, à Canet-en-Roussillon ou encore à Argelès-sur-Mer. Les prix restent néanmoins relativement abordables au sein de la communauté de communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris, car les petits logements se concentrent dans des communes où l'offre privée est concurrencée par une part importante de logements sociaux (Côte Vermeille) ou vieillissantes (Elne). **La vocation étudiante, l'importance de la demande et la mise sur le marché de nombreux programmes neufs exercent une forte pression sur les prix dans Perpignan et sa couronne.**

On observe **peu d'écart entre les territoires périurbains et d'arrière-pays à dominante rurale, avec des loyers compris entre 12 et 13 €/m².** Malgré une offre peu étoffée, ces territoires se révèlent attractifs pour les ménages aux revenus modestes. Il existe néanmoins des disparités entre

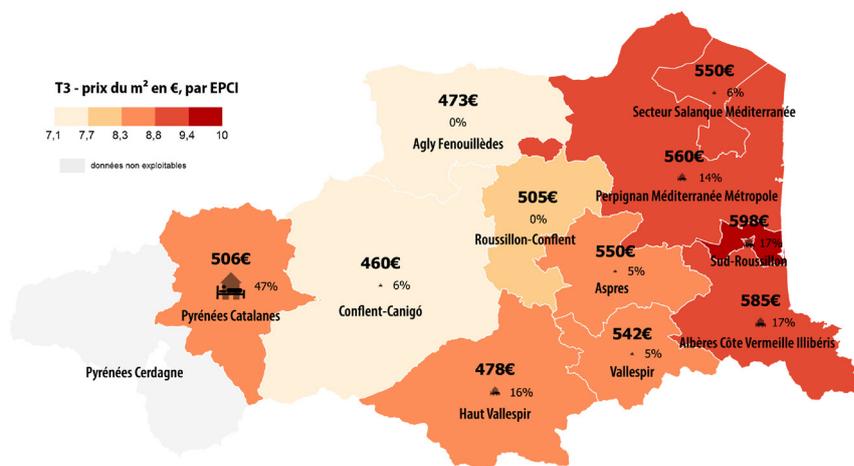
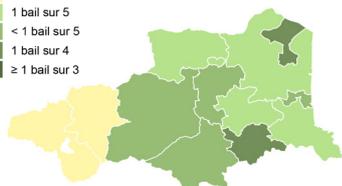
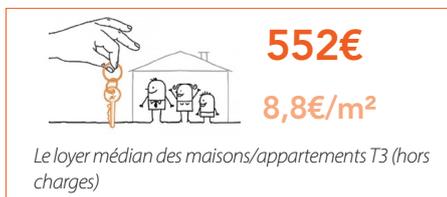
les communes qui proposent une offre locative récente (Le Boulou, Thuir, Millas...) et celles dont l'offre est plus ancienne et massivement présente dans les centres anciens (Ille-sur-Têt...).

Dans les **territoires montagnards, les loyers des T1 se situent dans la fourchette haute du marché.** En Cerdagne et Capcir, l'offre à l'année se concentre à Font-Romeu, en lien la présence du lycée climatique et sportif et s'établit à 13,3 €/m². Les villages avoisinants proposent essentiellement des logements issus du parc touristique, à des prix légèrement supérieurs. En Haut Vallespir, le loyer médian s'établit à 14,3 €/m². Le parc locatif, qui se concentre à Amélie-les-Bains, cible indistinctement les curistes et les habitants. L'activité thermale fonctionnant toute l'année et nécessitant des séjours longs, les prix y sont plus abordables que dans les territoires où l'on pratique essentiellement des locations saisonnières à la semaine mais s'avèrent toutefois élevés pour une résidence permanente.

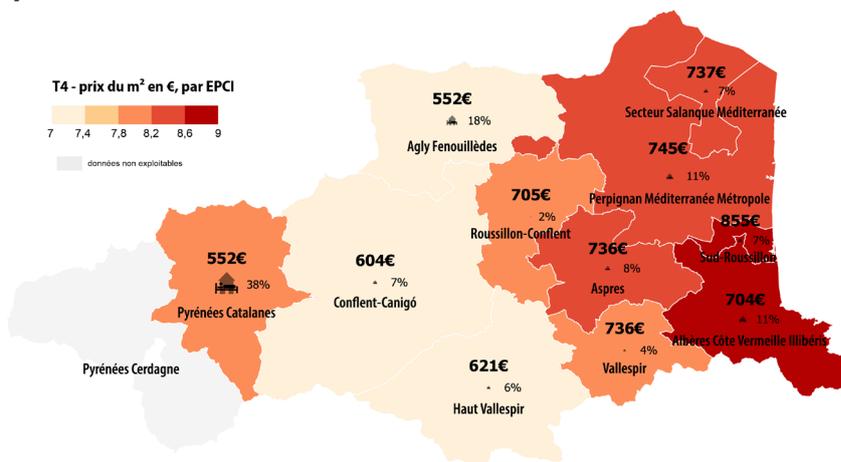
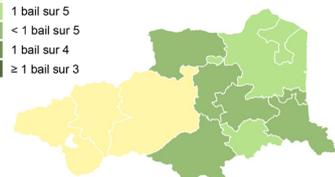
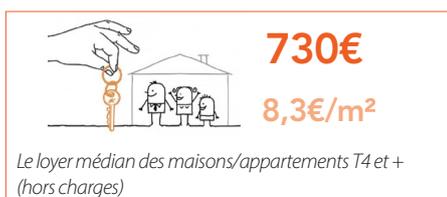
Avec des prix qui oscillent entre 8,8 et 11,4 €/m², les disparités de marché entre les territoires pour les appartements T2 sont quasi similaires à celles des studios et T1.

► LE MARCHÉ DES LOGEMENTS DE TAILLE MOYENNE ET GRANDE S'ÉCHELONNE ENTRE 7 ET 10,1€/m²

Le loyer médian des T3



Le loyer médian des T4 et +



Dans le parc de T3, le loyer médian des **maisons** varie de 500 et 700 € selon les territoires. Celui des **appartements** ne dépasse pas 600 €. **L'écart de prix entre ces deux types de biens est particulièrement significatif dans la vallée de la Têt.**

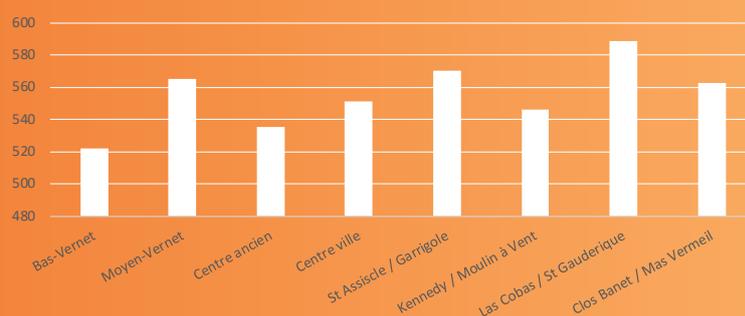
C'est sur les grands logements (T4 et plus), que la dispersion des loyers entre les territoires est la moins franche. Les

maisons se louent globalement plus chères que les appartements. **Comparativement aux maisons de villes**, les loyers médians au m² des **villas pavillonnaires** (ou de type chalet en montagne) sont **majorés d'environ 10%**. Amplifié par le fait que les villas sont généralement plus grandes que les maisons de ville, cela se traduit par des écarts de loyer de l'ordre de 150 à 200 €.

ZOOM SUR PERPIGNAN

Les loyers de la ville centre se situent globalement dans la même gamme de prix que la médiane départementale et de l'agglomération, voire légèrement en-dessous pour les grands logements, mais masquent de fortes disparités entre les quartiers. Pour un appartement T1 de 24 m², le locataire devra déboursier entre 315 et 325 € en centre ancien et dans les quartiers de « faubourg » (Saint Martin, Platanes...) et 360 € sur le secteur Moulin à vent-Kennedy. Un appartement 2 pièces de 42 m² se loue entre 420 et 430 € au Bas Vernet et dans les quartiers de faubourgs, contre 465 à 480 € sur les secteurs Clos Banet-Mas Vermeil ou Moulin à vent-Kennedy. Enfin, le loyer d'un T3 de 65 m² varie de 520 € à 620 €.

Loyer médian pour un T3 de 65m² à Perpignan (en €)



Source : AURCA 2020.