

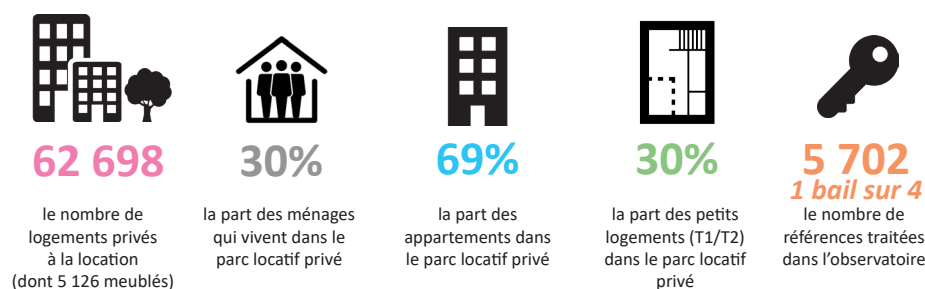
# TOILL 66

# OBSERVATOIRE DES LOYERS

## LES LOYERS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

L'Observatoire Local 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.

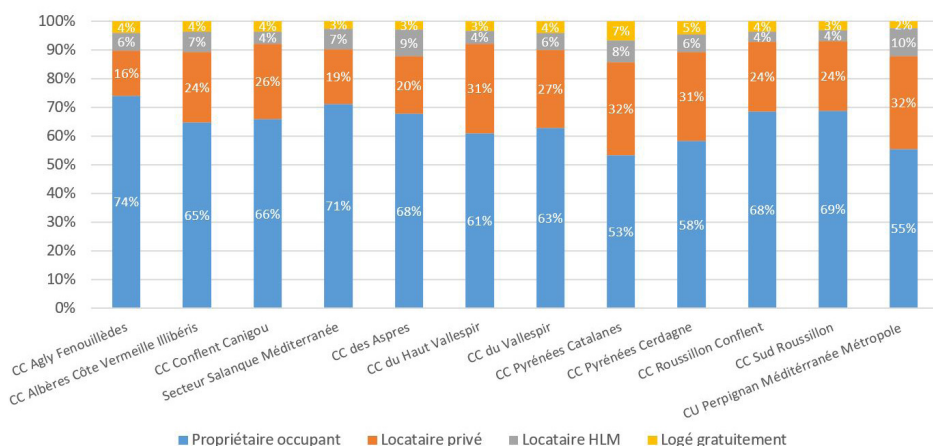
### ► Près d'un tiers des ménages réside dans le parc privé



Dans les Pyrénées-Orientales, le parc locatif privé se compose de près de 63 000 logements, dont environ 8% sont des meublés. Moins d'un ménage sur trois est locataire dans le secteur privé, ce qui est néanmoins supérieur à la moyenne nationale (26%). Cela s'explique notamment par la faible part du logement locatif public. Le parc se concentre sur la partie orientale du territoire mais il est mieux représenté dans les territoires de montagne et au sein de la Communauté Urbaine, où il pèse plus de 30% des résidences principales.

Le parc locatif privé est majoritairement constitué d'appartements (69%). Les petits logements (33% de T1 et T2) sont nettement moins représentés que les logements de taille moyenne (56% de T3-T4), alors qu'en France métropolitaine ceux-ci sont présents dans les mêmes proportions et pèsent chacun 44% du parc locatif privé.

Les statuts d'occupation en 2015 (Source : INSEE)



## MÉTHODOLOGIE

L'échantillon compte environ 5 700 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 18 mois, entre le 1er octobre 2017 et le 31 mars 2019.

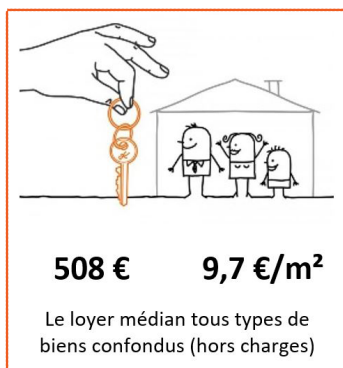
Lorsque le loyer relevé est indiqué « charges comprises » sans que son montant ne soit précisé, un loyer hors charges est recalculé en fonction des hypothèses suivantes et conformément à ce qui est observé sur le reste de l'échantillon : le loyer relevé comprend 7% de charges locatives s'il est inférieur à 500€ et 6% s'il y est supérieur.

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, leurs poids dans l'échantillon est précisés.

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€/m<sup>2</sup>



Tous types de biens confondus, le loyer médian s'établit à **9,7€/m<sup>2</sup>**. 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€/m<sup>2</sup> 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).

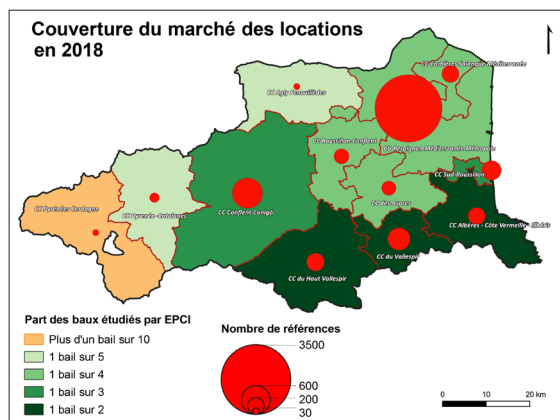
Marqué par un caractère autant urbain que rural, les Pyrénées-Orientales affichent, avec le Gard et l'Aude, **un loyer médian parmi les plus abordables de l'arc méditerranéen**. Celui-ci

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).

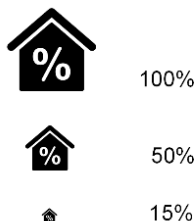
**Au sein du territoire, les loyers médians oscillent d'Ouest en Est entre 405 et 555 €**, les espaces urbains et périurbains affichant des niveaux de loyers supérieurs à la médiane départementale (508 €).

Cependant, dans les territoires montagnards et littoraux, l'offre locative est majoritairement composée de logements de petite taille et le ratio des prix au m<sup>2</sup> se révèle finalement supérieur à celui observé en plaine. Trois EPCI proposent un loyer médian supérieur à 10€/m<sup>2</sup> : les Pyrénées Catalanes (10,4€/m<sup>2</sup>), le Haut-Vallespir (10,8€/m<sup>2</sup>) et Sud Roussillon (11,2€/m<sup>2</sup>). Ce sont également les territoires au sein desquels la part des meublés dans l'échantillon est la plus importante.

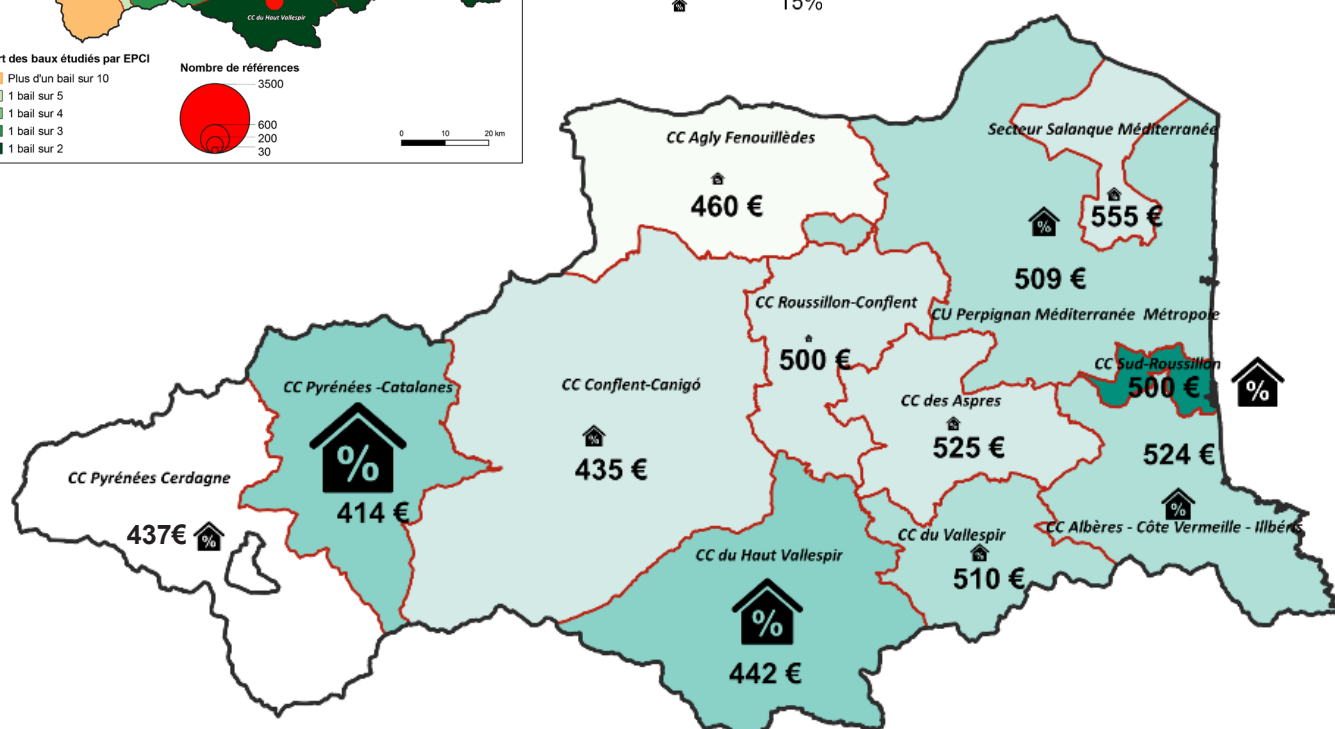
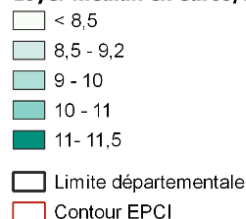
## Loyers médians par EPCI, tous types de biens confondus



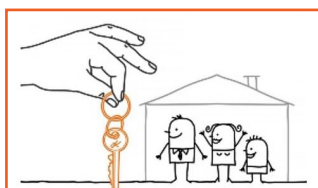
Part des meublés en % :



Loyer médian en euros/m<sup>2</sup>



## ► Un marché plus hétérogène sur les petits logements que sur les grands logements



**350 €    14,3 €/m<sup>2</sup>**

Le loyer médian des appartements T1 (hors charges)



**435 €    10,7 €/m<sup>2</sup>**

Le loyer médian des appartements T2 (hors charges)

**Classiquement, plus un logement est petit, plus son loyer au mètre carré est élevé.**

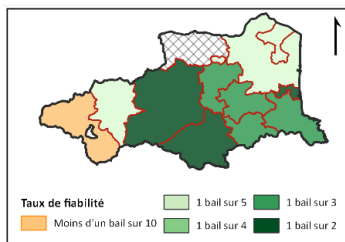
Les loyers/m<sup>2</sup> des studios et des appartements T1 s'échelonnent ainsi entre 12,3 et 15,7€/m<sup>2</sup> contre 7 à 9,3€/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements de 4 pièces et plus.

**Dans le parc de T1 et de studios, le littoral connaît les plus hauts niveaux de prix,** avec un loyer médian supérieur à 15€/m<sup>2</sup> au Barcarès, à Sainte-Marie, à Canet-en-Roussillon, à Saint-Cyprien, à Argelès-sur-Mer et à Collioure. Le cadre de vie, la vocation touristique et la mise sur le marché de programmes neufs, exercent une forte pression sur les prix, tirant le loyer médian d'EPCI déjà

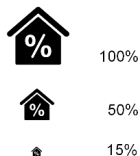
social (Côte Vermeille) ou vieillissantes (Elne). La faible part des petits logements dans le parc locatif de la Communauté de Communes des Aspres et du secteur Salanque Méditerranée semble exercer une pression sur les prix, avec des loyers médians compris entre 14 et 15 €/m<sup>2</sup>. **Dans les vallées de la Têt et du Tech, le loyer médian se situe entre 12,3 et 13,2 €/m<sup>2</sup>.** Les petits logements font l'objet d'une demande plus faible dans les territoires périurbains que dans les espaces à dominante rurale mais globalement ces territoires se révèlent attractifs pour les ménages aux revenus modestes. Il existe néanmoins des disparités de prix entre les communes qui proposent une offre locative récente (Le Boulou...) et celles dont l'offre est plus ancienne et massivement présente dans les centres anciens (Ille-sur-Têt...). **Dans les territoires montagnards, le marché des T1 se situe autour de 14 €/m<sup>2</sup>.** La volatilité de l'offre, qui, en fonction des opportunités, est proposée à la location touristique (sports d'hiver en Pyrénées catalanes, thermalisme dans le Haut Vallespir) engendre une pénurie sur le parc locatif permanent et un phénomène spéculatif sur les loyers. Notons néanmoins que les meublés sont surreprésentés dans l'échantillon collecté sur le Haut Vallespir par rapport au parc locatif existant, ce qui peut conduire à une surestimation des prix.

Avec des loyers qui oscillent entre 9,3 et 11,7 €/m<sup>2</sup>, les disparités de marché entre territoires pour les appartements T2 sont quasi similaires à celles des studios et T1.

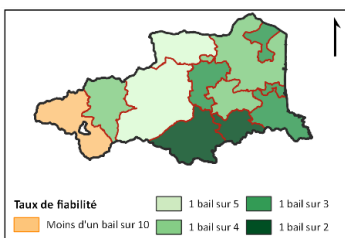
soumis à une demande importante, à la hausse. Les prix restent néanmoins relativement abordables au sein de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris, car l'offre en petits logements se concentrent dans des communes où l'offre privée est concurrencée par une part importante de logements



Part des meublés dans l'échantillon en % :



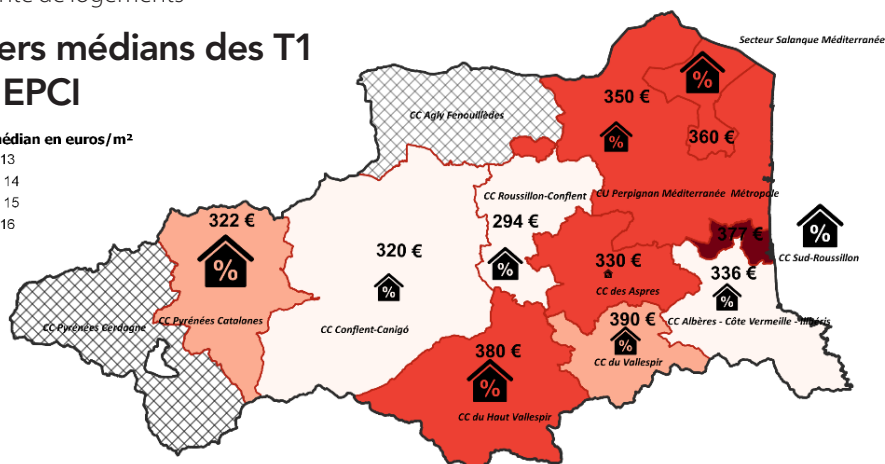
□ Limite départementale  
 □ Contour EPCI  
 □ Données non exploitables



### Loyers médians des T1 par EPCI

Loyer médian en euros/m<sup>2</sup>

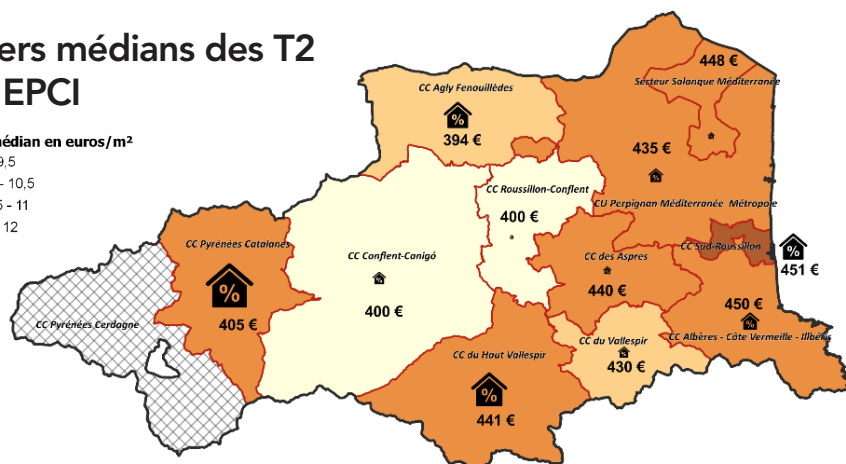
- 12- 13
- 13 - 14
- 14 - 15
- 15- 16



### Loyers médians des T2 par EPCI

Loyer médian en euros/m<sup>2</sup>

- 8 - 9,5
- 9,5 - 10,5
- 10,5 - 11
- 11 - 12

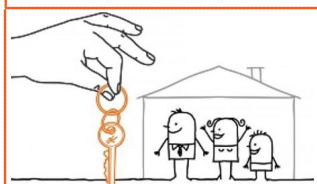


## ► Le marché des logements de taille moyenne et grande s'échelonne entre 7 et 10,1€/m<sup>2</sup>



**555 €      8,8 €/m<sup>2</sup>**

Le loyer médian des T3 (hors charges)



**730 €      8,2 €/m<sup>2</sup>**

Le loyer médian des T4 et plus (hors charges)

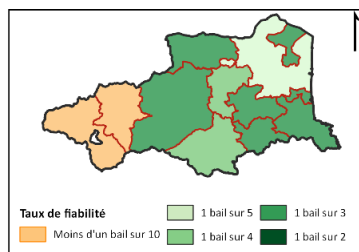
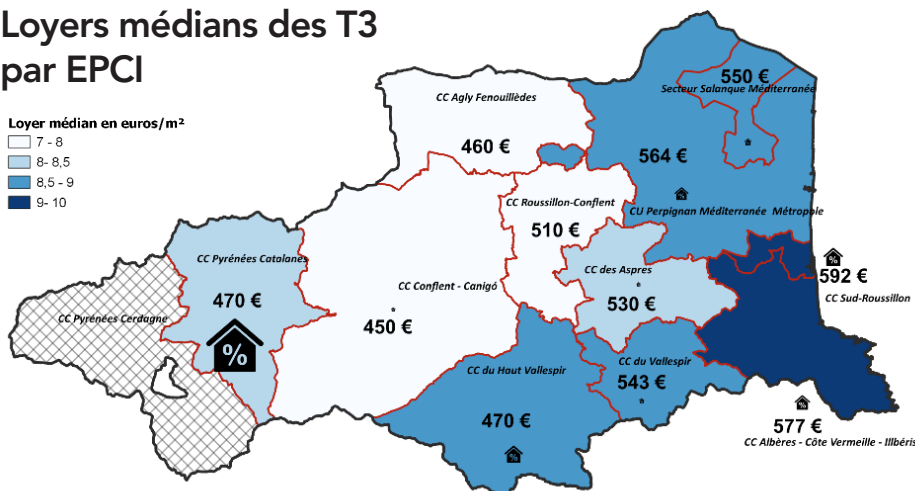
Dans le parc de T3, on relève des écarts de prix significatifs (de l'ordre de 15%) entre logements collectifs et individuels au sein de trois EPCI. Le loyer des appartements s'établit autour de 7,5€/m<sup>2</sup> dans les CC Agly Fenouillèdes et Conflent Canigó et 8,5€/m<sup>2</sup> dans le Haut Vallespir, contre respectivement 6,6€/m<sup>2</sup>, 7,4€/m<sup>2</sup> et 8,5€/m<sup>2</sup> pour les maisons. C'est sur les grands logements (T4 et plus), que la dispersion des loyers entre les territoires est la moins franche. La Communauté de Communes Sud Roussillon se démarque clairement, avec, comme pour les petits logements, un loyer au

mètre carré médian un euro plus cher que la médiane départementale. Dans cette catégorie de biens, les maisons sont globalement plus chères que les appartements. Bien que la robustesse de l'échantillon collecté présente des fragilités, il semble que **les écarts de loyers entre maisons de ville et villas pavillonnaires (ou de type chalet en montagne) soient particulièrement marqués dans la vallée de la Têt**, le second produit restant rare au sein des Communautés de Communes Roussillon Conflent et Conflent Canigó et particulièrement prisé en Pyrénées Catalanes.

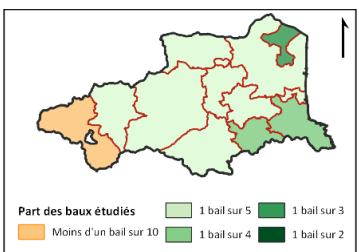
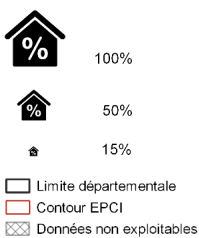
### Loyers médians des T3 par EPCI

Loyer médian en euros/m<sup>2</sup>

- 7 - 8
- 8 - 8,5
- 8,5 - 9
- 9 - 10



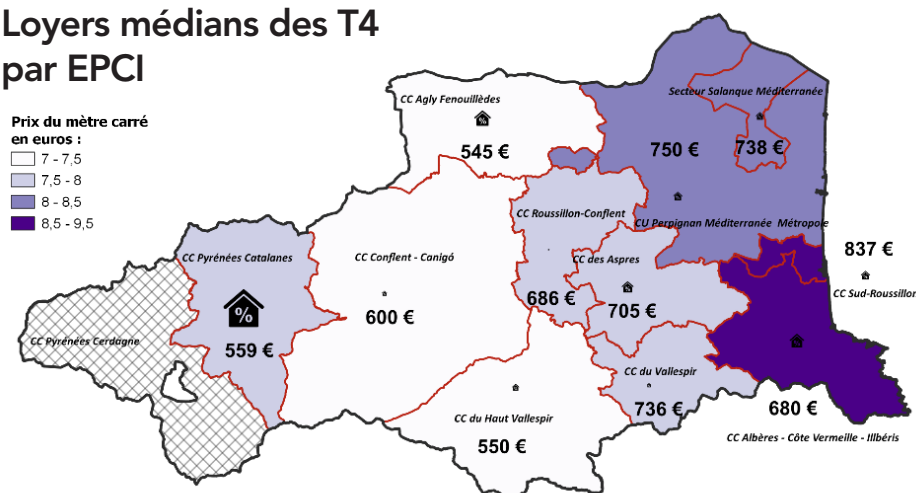
Part des meublés dans l'échantillon en % :



### Loyers médians des T4 par EPCI

Prix du mètre carré en euros :

- 7 - 7,5
- 7,5 - 8
- 8 - 8,5
- 8,5 - 9,5



### ZOOM SUR PERPIGNAN

Les loyers de la ville centre se situent dans la même gamme de prix que la médiane départementale et de l'agglomération, voire légèrement au-dessous mais masquent de fortes disparités entre les quartiers. Pour un appartement T1 de 23 m<sup>2</sup>, le locataire devra déboursier entre 320 et 330 € en centre ancien et dans les quartiers de « faubourg » (Saint Martin, Platanes...) et 350 € sur le secteur Moulin à vent-Kennedy. Un appartement 2 pièces de 42 m<sup>2</sup> se loue entre 420 et 430 € sur les secteurs centre ancien, faubourgs et bas Vernet, contre 465 à 480 € sur les secteurs Moulin à vent-Kennedy, Saint-Assisclle-Parc Ducup-Mas Bedos ou Clos Banet-Mas Vermeille. Enfin, le loyer d'un T3 de 65 m<sup>2</sup> varie de 520 € à 630 €.

