

* L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) a été mis au point à la demande de la DGUHC pour constituer une base de données de référence, comme outil d'aide à la fixation des loyers et pour contribuer à la connaissance des loyers et de leurs évolutions. Cet observatoire réalise chaque année une enquête sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé dans 11 agglomérations de province : Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

OBSERVATOIRE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LE SUD LOIRE ET LA PROCHE HAUTE-LOIRE

1 | Un contexte favorable à la réalisation d'un observatoire

Plusieurs grandes agglomérations françaises font l'objet d'une enquête OLAP* (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Saint-Etienne Métropole n'est pas dans le dispositif.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole a révélé des lacunes sur la connaissance des niveaux de loyers et de leurs évolutions. Or, l'observation des loyers dans le parc privé est un enjeu majeur à plusieurs titres :

D'une part, de nombreux ménages modestes résident dans le parc locatif privé. Les niveaux de loyers, et les charges locatives afférentes au logement, conditionnent à la fois leur parcours résidentiel mais également leur maintien dans les lieux.

D'autre part, l'investissement locatif par les propriétaires bailleurs est plus ou moins dynamique en fonction des niveaux de loyers.

2 | L'objectif d'améliorer la connaissance

Pour disposer d'une connaissance fine et actualisée du parc locatif privé, les collectivités locales et leurs partenaires

ont souhaité se doter d'un dispositif d'observation partenarial et « à façon » qui réponde aux réalités de leur territoire. Cet observatoire a pour missions de :

- Suivre l'évolution des niveaux de loyers dans une approche de marché du logement (connaître les évolutions et les différents marchés selon les types de biens, positionner le produit locatif privé par rapport aux autres produits),
- Qualifier le profil des occupants du parc locatif privé,
- Aider à la décision dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat (PLH, OPAH, opérations neuves, ...).

3 | Un partenariat étroit entre les acteurs

Un comité technique a été constitué dès l'amont de la démarche. Animé par epures, il se réunit régulièrement pour prendre connaissance de l'état d'avancement de la démarche (méthodologie, travail d'enquête du prestataire, ...). Epures réalise les travaux d'exploitation et d'analyse de l'enquête et restitue les résultats.

Les partenaires réunis sont Saint-Etienne Métropole, Epase, Direction Départementale Territoriale 42, Communauté d'Agglomération de Loire-Forez, Communautés de Communes du Pays de Saint-Galmier, Ville de Saint-Etienne.

Epures observe le territoire du Sud Loire depuis des décennies. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "Les données du territoire" ont pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.

4 | L'enquête téléphonique : matière première de l'observatoire

Une première enquête auprès des locataires du parc privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire a été réalisée en 2009-2010 par un prestataire spécialisé dans les enquêtes téléphoniques. L'objectif était de constituer la base 0 d'un observatoire des loyers du parc privé sur le territoire.

Cette première démarche ayant donné toute satisfaction aux commanditaires de l'enquête, collectivités locales et partenaires techniques, il s'agit aujourd'hui d'alimenter cet observatoire de manière pérenne. Une deuxième enquête téléphonique a été réalisée de décembre 2011 à mars 2012.

Quelques points méthodologiques

- L'observation couvre un périmètre de 138 communes regroupant près de 573 000 habitants. Le périmètre correspond au Sud Loire et à la proche Haute-Loire.
- Le questionnaire ne s'arrête pas aux seules questions relatives au loyer. Il porte sur la description de l'immeuble et du logement occupés, la situation locative et les projets résidentiels des personnes enquêtées.

- L'enquête est réalisée par téléphone par un prestataire spécialisé.
- La technique suggérée est une enquête par panel avec la perspective de réaliser un suivi longitudinal tous les deux ans. Le panel est constitué à partir du parc locatif privé (hors locatif social, propriétaire occupant, locataire en meublé), décliné par secteurs d'enquête (14) et par taille de logement (jusqu'à 5 tranches).

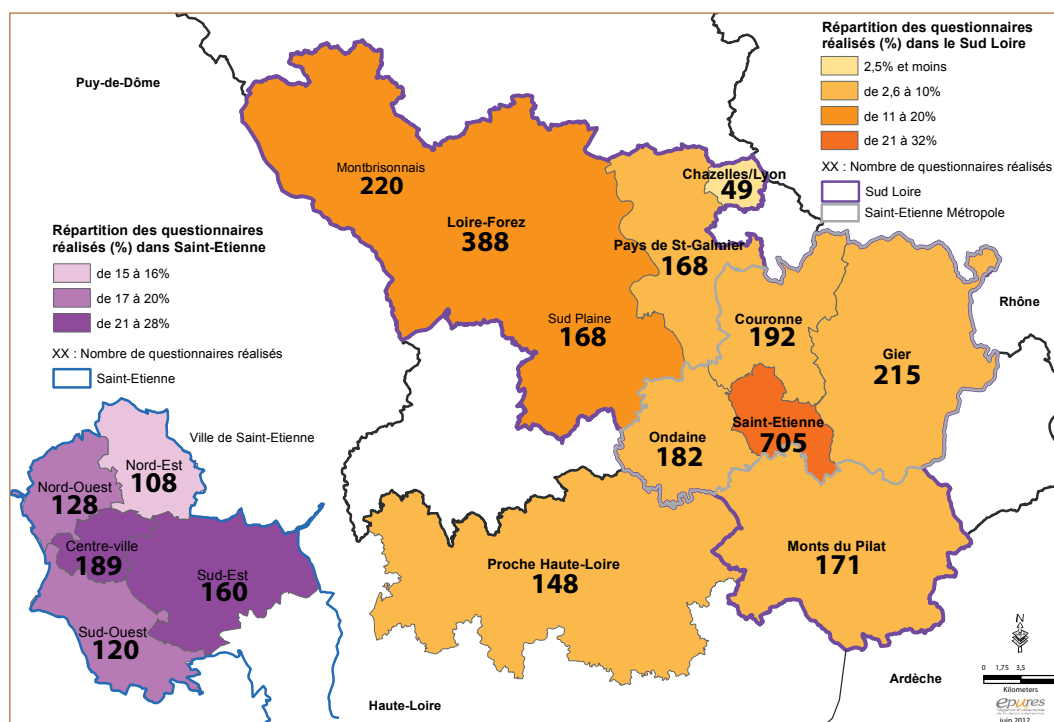
L'enquête téléphonique 2011-2012

2 218 questionnaires issus de 21 500 appels téléphoniques ont été livrés, répartis suivant la carte ci-après.

A venir

Les réponses aux 2 218 questionnaires sont en cours de traitement à epures. Les premières analyses devraient sortir à la rentrée de septembre. Elles permettront de mettre en perspective les résultats de l'enquête 2009-2010, consultables sur le site de l'agence d'urbanisme www.epures.com.

Répartition des questionnaires réalisés dans le Sud Loire



Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2012.

les données
du territoire

numéro 20
juillet 2012

Observatoire
Habitat

epures
l'Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise

46 rue de la télématique
BP 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directeur de la publication : Frédéric Bossard
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours