

les données du territoire

habitat

Habitat

numéro **12**
juin 2011

ENQUETE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE DU SUD LOIRE : LE NIVEAU DES LOYERS

Alors que le Scot Sud Loire établit son tableau de bord de suivi-évaluation, que des Programmes Locaux de l'Habitat sont révisés ou élaborés (Saint-Etienne Métropole, Loire-Forez, Monts du Pilat) et que le Conseil général va s'engager dans l'élaboration d'un Plan Départemental de l'Habitat, le champ du locatif privé restait peu investi.

Or, le parc locatif privé représente 57 000 logements et 26% des résidences principales dans le Sud Loire. Il joue un rôle dans les grandes dynamiques du marché du logement. Il reflète l'attractivité du Sud Loire en fonction des stratégies des investisseurs locatifs. Il constitue une étape souvent incontournable dans le parcours résidentiel des ménages.

Aussi, les partenaires* de l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise epures ont souhaité mettre en place un dispositif d'observation pour suivre l'évolution des niveaux de loyers et qualifier le profil des occupants, pour appuyer leurs décisions dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat (Programme Local de l'Habitat, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, ...).

Cette publication fait partager les premiers résultats de l'enquête sur les niveaux de loyers dans le privé. Les analyses sont croisées autant

que possible avec d'autres sources de données. Chaque grand secteur est détaillé dans les fiches territoire dédiées, conçues en complémentarité du présent 4 pages.

1 | Un marché locatif peu dynamique

Saint-Etienne Métropole : les loyers les plus bas des agglomérations françaises

Palmarès des grandes agglomérations françaises

Agglomérations	Loyer global	Loyer de relocation	Ecart avec le loyer de relocation
Aix-en-Provence	11,6€/m ²	13,2€/m ²	12,0%
Grenoble	9,4€/m ²	10,1€/m ²	6,9%
Lyon	9,1€/m ²	9,9€/m ²	7,3%
Rennes	9,0€/m ²	9,7€/m ²	7,3%
Toulouse	8,9€/m ²	9,9€/m ²	10,0%
Bordeaux	8,9€/m ²	9,9€/m ²	9,9%
11 agglomérations	8,8€/m²	9,7€/m²	9,1%
Lille	8,3€/m ²	9,8€/m ²	15,5%
Strasbourg	8,2€/m ²	8,7€/m ²	6,4%
Besançon	8,1€/m ²	8,5€/m ²	5,5%
Nancy	7,7€/m ²	8,4€/m ²	7,9%
Clermont-Ferrand	7,6€/m ²	8,8€/m ²	13,6%
Brest	7,0€/m ²	7,8€/m ²	9,7%
Saint-Etienne	6,3€/m²	6,7€/m²	6,7%

Source : OLAP 2010** ; "Les loyers du parc privé", Conjoncture Habitat, édition n°3, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, 2010 ; Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010.

* Les partenaires sont Saint-Etienne Métropole, Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, Direction Départementale des Territoires 42, Communauté d'Agglomération de Loire-Forez, Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier, Ville de Saint-Etienne.

** 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.

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.

En comparaison aux autres grandes agglomérations françaises bénéficiant d'une enquête sur les loyers du parc privé (OLAP), Saint-Etienne Métropole est l'agglomération la moins chère, tant pour le loyer global que pour le loyer de relocation. Les agglomérations grenobloise et lyonnaise sont parmi les plus chères.

Alors que la moyenne des 11 agglomérations enregistre un loyer de relocation 9,1% supérieur au loyer global, à Saint-Etienne Métropole, ce taux est seulement de 6,7%. C'est le signe d'une faible tension sur le marché, au même titre que Strasbourg et Besançon.

Des disparités entre territoires du Sud Loire

Les territoires du Sud Loire se répartissent en 3 types de marché locatif privé* (voir le graphique ci-dessous) :

Un marché plutôt actif dans la Couronne, Saint-Etienne et le Pays de Saint-Galmier. Saint-Etienne concentre toutes les fonctions urbaines. La Couronne et le Pays de Saint-Galmier sont à proximité de la ville-centre et offrent un environnement résidentiel de qualité.

Un marché bas mais qui reste réactif dans le Gier et le Montbrisonnais-Montagne. Le Gier bénéficie d'une situation attractive entre Saint-Etienne et Lyon qui profite aux loyers à la relocation. Il s'y opère un rattrapage au regard des niveaux de loyer global relativement bas.

Le secteur du Montbrisonnais-Montagne est un petit marché qui fonctionne autour de la ville-centre de Montbrison.

Un marché plutôt détendu dans le Sud Plaine du Forez, l'Ondaine et les Monts du Pilat. Le Pilat couvre des espaces ruraux et de montagne, moins propices au développement d'un parc locatif. L'accession à la propriété y est bien développée et, comme dans le Sud Plaine, pourrait concurrencer le marché locatif. L'Ondaine est un secteur globalement en déprise.

2 | Parc social, parc privé : deux marchés distincts

Les loyers dans le marché libre sont supérieurs à ceux pratiqués dans le public, à hauteur en moyenne de 28% (voir le graphique page 3). Les logements de 2 pièces ont un loyer 38% supérieur dans le privé. Pour les petits logements (T1), les loyers dans le privé sont seulement 9% supérieurs au public. Dans ce cas, ne peut-on pas parler de parc locatif privé social de fait ?

Le parc public maintient sa vocation sociale malgré une progression régulière des niveaux de loyers.

Définition

Le **loyer de relocation** (ou de marché) correspond au loyer versé par le locataire installé depuis moins d'un an dans le logement. L'étude du loyer de relocation précise l'activité du marché locatif et ses dynamiques, et sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

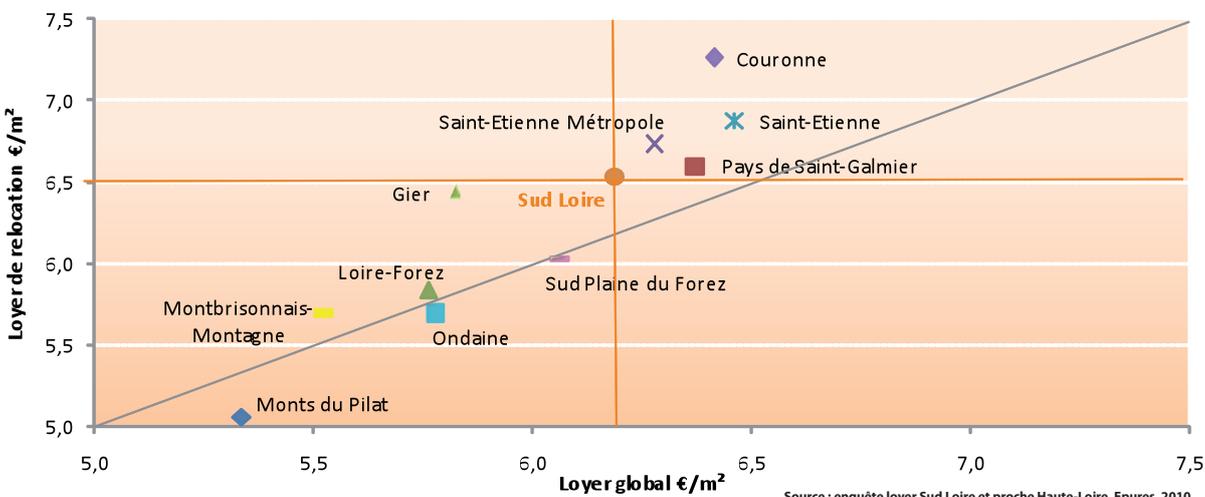
Autres regards, selon l'observatoire Clameur**

Evolution du loyer de relocation :
+2,5% entre 2009 et 2010, au niveau national, du fait de la reprise du marché et de la remontée de la mobilité des locataires

+2% dans Saint-Etienne Métropole, +0,8% dans Loire-Forez, -2,4% dans le Pays de Saint-Galmier

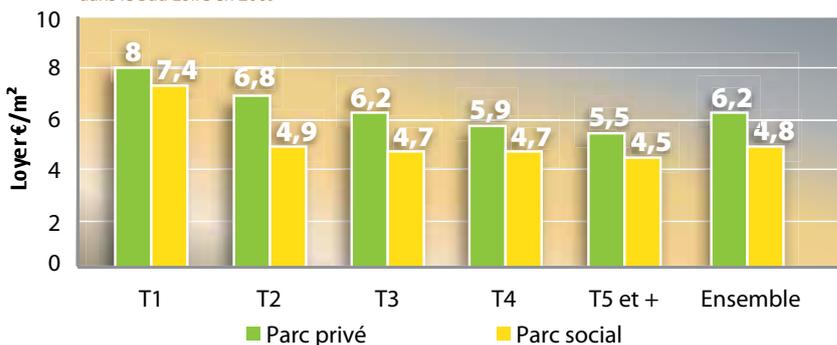
** Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

Les secteurs du Sud Loire selon le loyer global et de relocation en 2010



*Types de marché caractérisés en fonction du marché moyen dans le Sud Loire et en fonction du loyer de relocation par rapport au loyer global

Loyer en €/m² hors charges dans le privé et dans le public, selon la taille du logement dans le Sud Loire en 2009



Sources : 1% Logement Loire (données Loca Pass 2009) ; Enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 (pour les données du parc privé).

Autres regards, selon l'enquête logement 2006 INSEE

7,3€/m² le loyer dans le secteur privé, contre 4,7€/m² dans le secteur social, en France, soit un écart moyen de 36% avec le secteur privé

3 | Des variations de niveaux de loyers selon les caractéristiques du logement

Des loyers €/m² plus élevés pour les appartements

Dans le Sud Loire, les appartements proposent en moyenne un loyer de 6,3€/m² et les maisons un loyer de 5,9€/m². Les appartements sont ainsi 7% plus chers que les maisons. Cette différence est toutefois faible par rapport au Grand Clermont (19%) et au Grand Lyon* (11%).

Les petits logements plus chers au m²

Le loyer en €/m² est inversement proportionnel au nombre de pièces. Les studios/T1 se louent 8€/m², contre seulement 5,5€/m² pour les T5 et plus. Ainsi, les loyers des petits logements sont 31% supérieurs aux grands. A titre de comparaison, ils sont 37% supérieurs dans le Grand Lyon et 45% dans le Grand Clermont.

Plus le locataire est récent, plus le loyer au m² est élevé

Le niveau de loyer global au m² est inversement proportionnel à l'ancienneté d'occupation du locataire. Ainsi, celui des locataires entrés dans le logement depuis moins de 3 ans (6,5€/m²) est supérieur de 20% au loyer des locataires présents dans les lieux depuis plus de 10 ans.

Pour les locataires installés depuis longtemps dans leur logement (locataires stables), seul l'indice de révision des loyers occasionne une variation à la hausse du loyer. En revanche, les nouveaux locataires subissent le "saut à la relocation" (hausse du loyer d'un locataire au suivant).

Plus le logement est récent, plus le loyer au m² est élevé

Les logements les plus récents, construits après 2000, sont les plus chers. Ils ont connu une progression du loyer de près de 1€/m² par rapport aux logements construits entre 1980 et 2000. Cela peut s'expliquer par des constructions de meilleure qualité après les années 2000.

Point méthodologique

Réalisation d'une enquête téléphonique

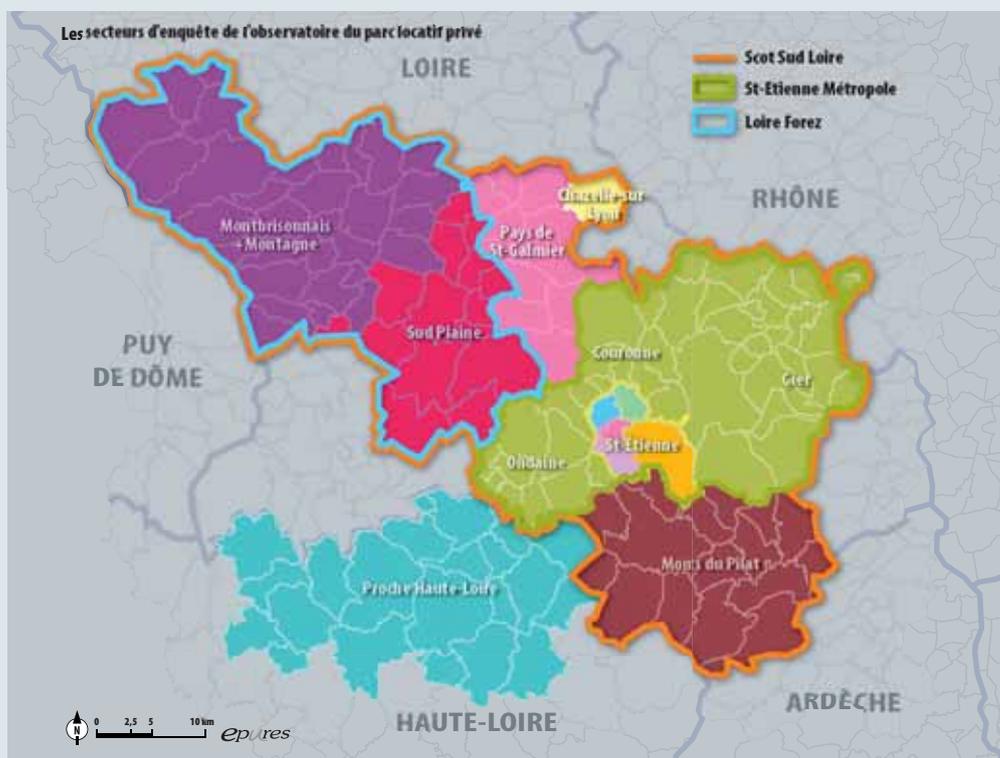
L'observation couvre le territoire du Sud Loire et de la proche Haute-Loire, soit 138 communes regroupant près de 573 000 habitants. Un organisme spécialisé a réalisé l'enquête téléphonique fin 2009 début 2010. Il a utilisé la technique de l'enquête par panel défini à partir du parc locatif privé et décliné par secteurs d'enquête (14) et par taille de logement (5 tranches).

27 600 ménages ont été contactés pour obtenir au final 2 436 questionnaires portant sur les niveaux de loyer, la qualité du parc et les appréciations et stratégies des ménages.

* Sources : "Conjoncture Habitat", édition n°3, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, 2010; "Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise en 2009", Observatoire partenarial Habitat enquête loyers, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, septembre 2010.

Une démarche partenariale

Cet observatoire du parc locatif privé est partenarial. Un comité technique composé de collectivités locales et de leurs partenaires techniques a suivi et encadré la démarche. L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise est le maître d'ouvrage délégué, et en cela anime la démarche, exploite et restitue les résultats.



A retenir

La faible dynamique du marché locatif privé dans le Sud Loire s'expliquerait par une offre de logements locatifs privés trop abondante face à une demande moindre en volume. La qualité des logements est elle aussi peut-être à mettre en question, ne correspondant pas aux attentes des locataires. Le tout se traduit par l'application de niveaux de loyers plutôt bas, en comparaison aux autres agglomérations françaises, mais qui restent toutefois contrastés selon les secteurs géographiques qui composent le Sud Loire.

Le niveau bas des loyers permet à des ménages aux ressources faibles de se loger. Ainsi, les propriétaires bailleurs garantissent l'occupation du logement, mais n'arrivent pas à un retour sur investissement suffisant pour réaliser des travaux d'amélioration. Les collectivités locales accompagnent les propriétaires dans la réhabilitation de logements au travers de différents dispositifs, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG), Opération de Traitement de l'Habitat Ancien (OTHA),... et visent ainsi à répondre au défi de l'attractivité résidentielle.

Pour en savoir plus, "La note de l'Observatoire de l'habitat 2010", epures, décembre 2010 ; les "Données du territoire : enquête dans le parc locatif privé du Sud Loire et de la proche Haute-Loire : conditions de logement et gestion locative", epures ; les "Données du territoire : enquête dans le parc locatif privé du Sud Loire et de la proche Haute-Loire : qui sont les locataires ?", epures.

les données
du territoire

numéro **12**
juin 2011

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

Directrice de la publication : Brigitte Bariol
Réalisation et mise en page : epures
Cartographie : epures
ISSN en cours