

les données du territoire

Enquête loyers 2012 parc locatif privé

Epures observe le territoire depuis sa création. 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.



Alors que les agglomérations de Saint-Etienne Métropole et Loire-Foréz s'engagent dans le suivi-évaluation de leur Programme Local de l'Habitat (PLH), que le Pays de Saint-Galmier élabore le sien, et que le Conseil général 42 et l'Etat ont adopté un Plan Départemental de l'Habitat qui nécessite la création d'un observatoire, le champ du locatif privé restait peu investi. Ce territoire ne fait pas partie du dispositif d'observation des loyers OLAP¹.

Le parc locatif privé représente 52 000 logements et 23% des résidences principales dans le Sud Loire. Il joue un rôle dans les grandes dynamiques du marché du logement et 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.

Les partenaires² d'epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, ont souhaité mettre en place un dispositif d'observation pour

suivre l'évolution des niveaux de loyers et qualifier le profil des occupants et appuyer ainsi leurs décisions dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat (Programme Local de l'Habitat, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, ...).

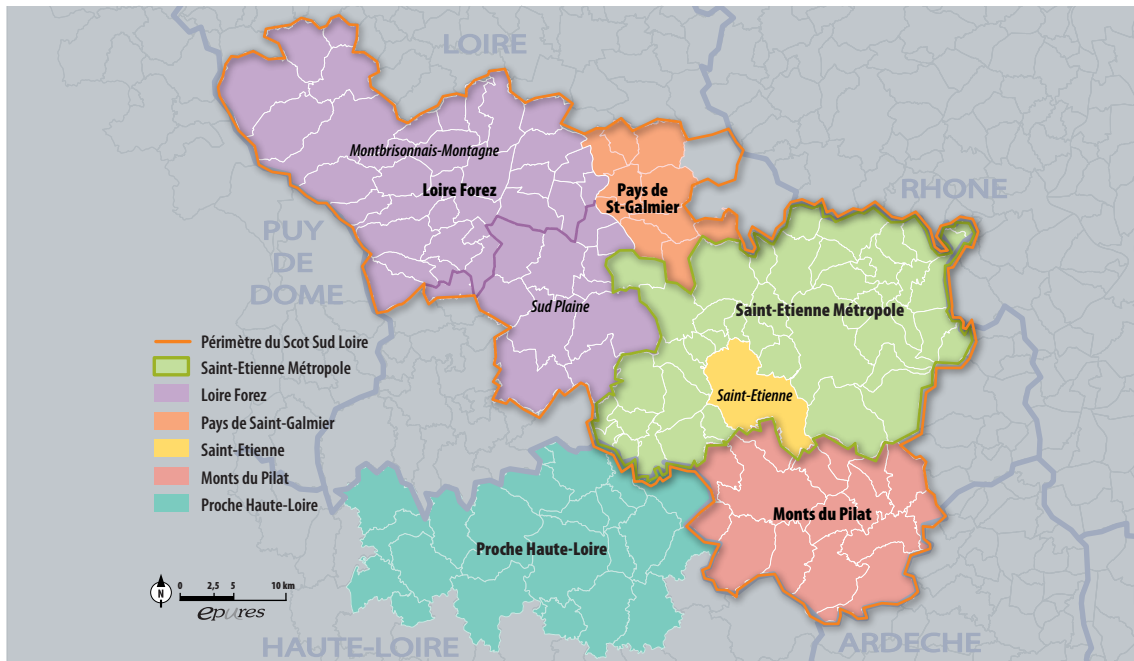
En 2010, epures et ses partenaires ont fait réaliser une première enquête auprès des locataires du parc privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire pour constituer la base zéro du dispositif d'observation. Une deuxième enquête a été conduite en 2012 pour observer et analyser les évolutions. 2 218 locataires ont répondu à cette enquête déclarative. Elle portait sur les niveaux de loyer, les caractéristiques du parc et les stratégies de mobilité des locataires.

Cette publication présente les résultats de l'enquête sur les niveaux de loyers. Les analyses sont croisées autant que possible avec d'autres sources de données. Chaque grand secteur est détaillé dans les fiches territoire dédiées, compléments à la présente note.

¹ Les résultats de l'enquête loyer dans le Sud Loire sont comparés à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). 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.

² Les partenaires sont la Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, la Direction Départementale des Territoires 42, la Communauté d'Agglomération de Loire-Foréz, la Communauté de Communes du Pays de Saint-Galmier, la Ville de Saint-Etienne.

Les secteurs d'enquête de l'observatoire du parc locatif privé



Méthodologie

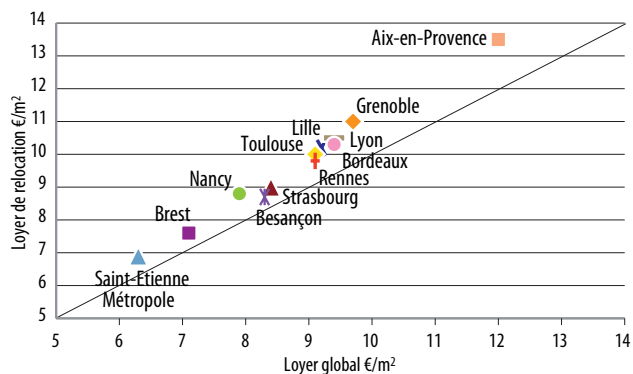
Les premiers résultats de l'enquête ont été présentés fin 2012 dans le cadre de l'Observatoire Habitat d'epures (note de l'Observatoire Habitat, novembre 2012; Rencontres de l'Observatoire Habitat, décembre 2012). Depuis, les résultats ont été retravaillés pour tenir compte des nouveaux périmètres institutionnels de Saint-Etienne Métropole et du Pays de Saint-Galmier, effectifs à partir de janvier 2013. Sur le plan statistique³, cette nouvelle configuration impacte les résultats sur les deux intercommunalités, mais également à la marge sur les autres territoires observés. En conséquence, les résultats sont sensiblement différents de ceux présentés fin 2012 et les évolutions entre les enquêtes 2010 et 2012 sont à prendre avec précaution pour Saint-Etienne Métropole et le Pays de Saint-Galmier.

1- Un marché plutôt atone

1-1- Saint-Etienne Métropole : les loyers les plus bas des agglomérations françaises

Saint-Etienne Métropole est l'agglomération française dont le niveau de loyer est le plus bas, aussi bien pour le loyer global (6,3€/m²) que pour le loyer de relocation⁴ (6,9€/m²), soit respectivement 30% et 31% inférieur à la moyenne des 11 agglomérations OLAP. Dans ces 11 agglomérations, le loyer global s'établit en moyenne à 9,1€/m², et le loyer de relocation à 10€/m².

Les grandes agglomérations françaises : loyer global et loyer de relocation, en 2012



Sources : OLAP 2012 ; Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

³ La révision des objectifs d'enquête par territoire impacte le coefficient de pondération.

⁴ Le loyer de relocation ou dit « de marché » est le loyer versé par le locataire installé depuis moins d'1 an dans le logement. Ce loyer est un bon indicateur du marché locatif privé. Il donne les niveaux de loyers pratiqués sur le marché pour les logements disponibles à la location. Sa comparaison avec le loyer global permet de mesurer les tensions sur le marché.

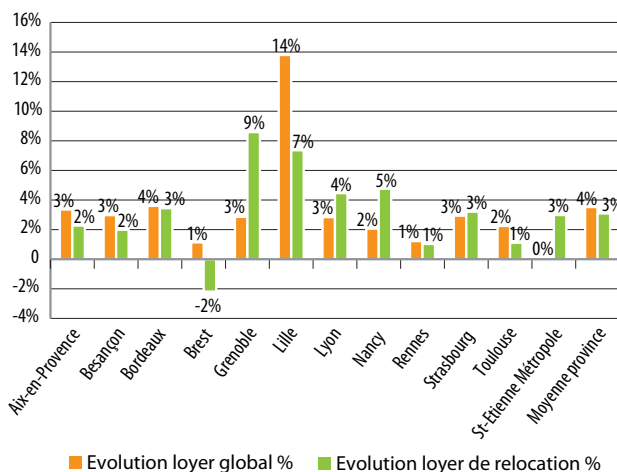
Le loyer global dans Saint-Etienne Métropole s'est maintenu entre 2010 et 2012, alors qu'il progresse de +4% en moyenne dans les agglomérations de province. Saint-Etienne Métropole affiche une progression de +3% du loyer de relocation, à l'instar de Bordeaux, Strasbourg et de la moyenne des agglomérations de province.

1-2- Un indicateur de marché, le loyer de relocation

L'écart entre le loyer de relocation et le loyer global s'agrandit dans le Sud Loire, passant de 5% en 2010, à 7% en 2012. La stabilité du loyer global et la progression de +2% du loyer de relocation expliquent cette augmentation entre les deux périodes.

En 2012, Saint-Etienne Métropole enregistre un loyer de relocation 10% supérieur au loyer global. Cet écart est identique à celui des agglomérations de Toulouse et de Lyon et de la moyenne des 11 agglomérations de province de l'enquête OLAP. Cet écart entre le loyer du locataire parti et celui du nouvel emménagé traduit le saut à la relocation, c'est-à-dire la progression moyenne du loyer appliquée par le bailleur auprès du nouveau locataire. Cela peut traduire une revalorisation du marché locatif privé ou un effet de rattrapage de loyers relativement bas.

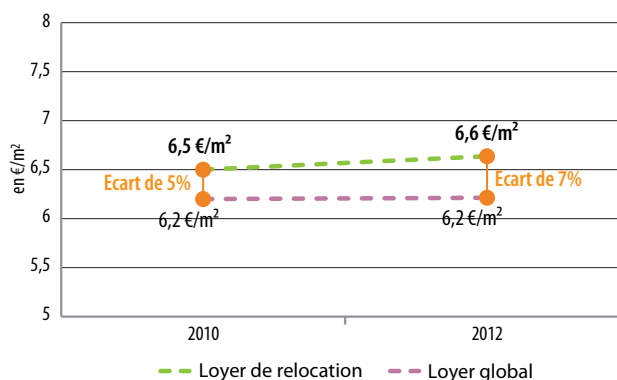
Les grandes agglomérations françaises : évolution du loyer global et du loyer de relocation en %, entre 2010 et 2012



Sources : OLAP 2010 et 2012 ; Enquête Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

N.B. : pour rappel, Saint-Etienne Métropole a gagné deux communes entre 2010 et 2012, l'évolution des loyers est donc à considérer avec précaution.

Comparaison entre loyer global et loyer de relocation, dans le Sud Loire



Sources : Enquêtes Loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2010 et 2012.

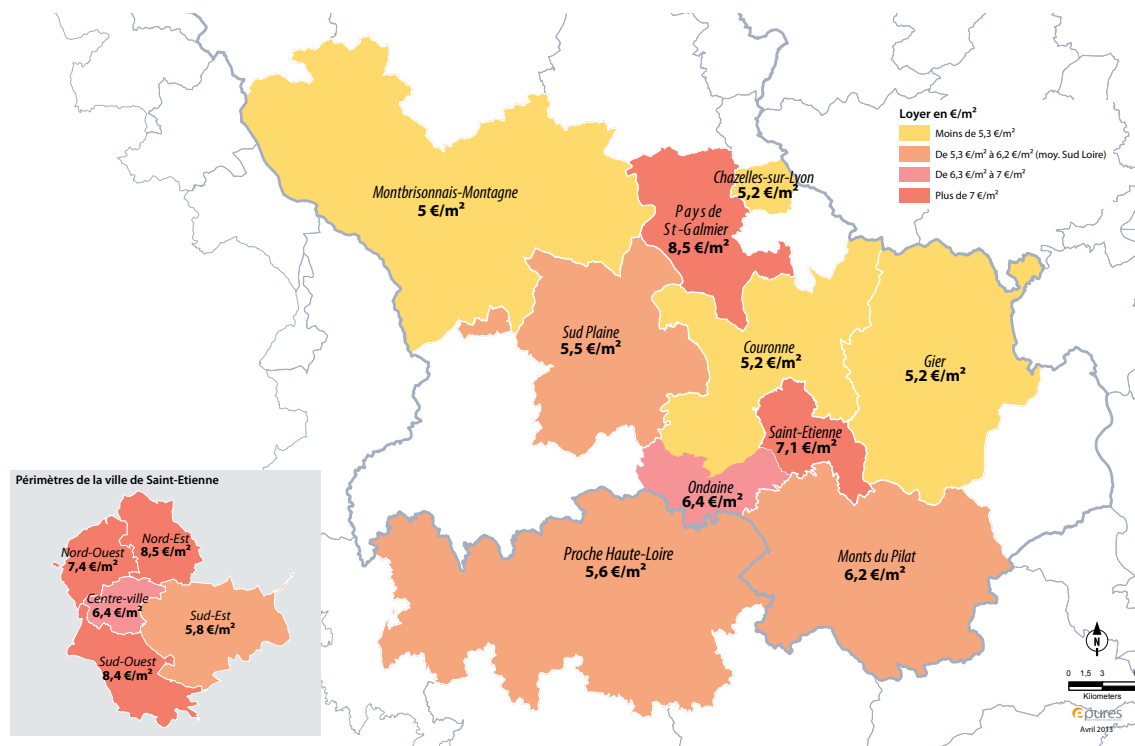
2- Des variations de niveaux de loyers selon la localisation et les caractéristiques du logement

2-1- Des disparités entre territoires

La localisation d'un logement conditionne sensiblement les

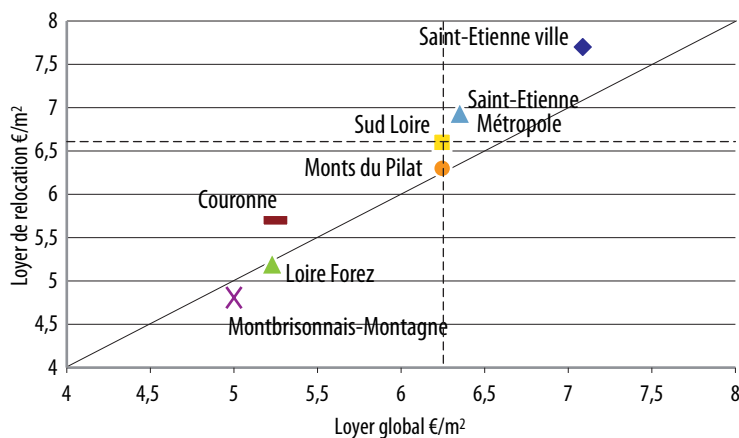
variations de loyers. Ainsi, les territoires les plus abordables sont le Gier, la Couronne, le Montbrisonnais-Montagne et la commune de Chazelles-sur-Lyon (cf. carte ci-après). Le Pays de Saint-Galmier, Saint-Etienne et l'Ondaine affichent des niveaux de loyer global en €/m² supérieurs à la moyenne du Sud Loire. Au sein de la ville de Saint-Etienne, les écarts de loyers sont importants, de 5,8€/m² dans le sud-est à 8,5€/m² dans le nord-est.

Loyer moyen en €/m² selon le secteur



Source : enquête loyers Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

Les secteurs du Sud Loire selon le loyer global et le loyer de relocation en 2012



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

N.B. : Tous les secteurs ne sont pas représentés car peu significatifs pour le loyer de relocation.

Par ailleurs, il est possible de distinguer différents marchés locatifs privés⁵ dans le Sud Loire :

- Un marché plutôt actif (loyer de relocation supérieur au loyer global) dans Saint-Etienne Métropole, en particulier dans la ville centre où sont concentrées

toutes les fonctions urbaines et dans la Couronne qui offre un environnement résidentiel de qualité. A noter toutefois des niveaux de loyer plutôt bas dans la Couronne.

- Un marché peu dynamique (loyer de relocation proche du loyer global) dans les Monts du Pilat et Loire-Forez. A noter des loyers bas dans Loire-Forez alors que les Monts du Pilat affichent des loyers proches de la moyenne du Sud Loire. Les deux territoires couvrent des espaces ruraux et de montagne qui, pour Loire-Forez, peuvent être moins propices à une dynamique locative et qui, pour les Monts du Pilat, peuvent être un atout d'attractivité.

⁵ 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.

2-2- Les niveaux de loyers fonction des caractéristiques du logement

L'étude de loyers par structures dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire confirme les caractéristiques observées au niveau national.

Des loyers €/m² proches pour les appartements et les maisons

Les appartements affichent en moyenne un loyer de 6,2€/m² et les maisons un loyer de 6,1€/m². La différence est de seulement 2% contre 12% dans le Grand Lyon⁶. La localisation des biens est peut-être à mettre en question, la surface également (une maison est seulement 23m² plus grande qu'un appartement contre 42m² dans le Grand Lyon).

Les petits logements plus chers au m²

Le loyer en €/m² est inversement proportionnel au nombre de pièces. Les studios/T1 se louent 8,4€/m², contre seulement 5,5€/m² pour les T5 et plus. Ainsi, les loyers des petits logements

sont 55% supérieurs aux grands en 2012. A titre de comparaison, ils sont 52% supérieurs dans le Grand Lyon.

L'écart de loyer entre les petits et les grands logements s'est accentué entre 2010 et 2012 sur le territoire. En 2010, les loyers des petits logements étaient 48% supérieurs aux grands.

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 (5,4€/m²). Cela traduit un effet de rattrapage du marché locatif.

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 sont à 7,3€/m² contre 5,3€/m² pour les logements construits avant 1900, 5,5€/m² entre 1900-1940, 6,2€/m² entre 1940-1980 et 6,6€/m² entre 1980-2000.

3- La gestion locative

3-1- Plutôt une gestion directe par le bailleur

La répartition des gestionnaires entre particuliers et professionnels de l'immobilier dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire est plutôt en faveur de la gestion directe. 52% des locataires du parc privé paient leur loyer directement à leur propriétaire, 46% à un professionnel et 2% à un autre organisme (employeur, huissier, ...).

Le loyer perçu par le professionnel est plus élevé que le loyer versé directement au particulier. Le loyer global est 3,5% plus cher et atteint 501€, contre 484€ sans intermédiaire. La différence de loyer entre les deux modes de gestion se réduit pour les logements remis en location.

Les caractéristiques du logement selon le type de gestionnaire

Type de gestionnaire	Ensemble des logements			Logements remis en location		
	Surface moyenne	Loyer €/mois	Loyer €/m ²	Surface moyenne	Loyer €/mois	Loyer €/m ²
Professionnels	78 m ²	501	6,4	74 m ²	490	6,6
Particuliers	81 m ²	484	6	75 m ²	487	6,5
Total	80 m ²	491	6,2	74 m ²	486	6,5

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

⁶ Source : « Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise en 2011 », Observatoire Partenarial Habitat, Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, octobre 2012.

3-2- Le facteur d'évolution des loyers : l'indice de référence des loyers

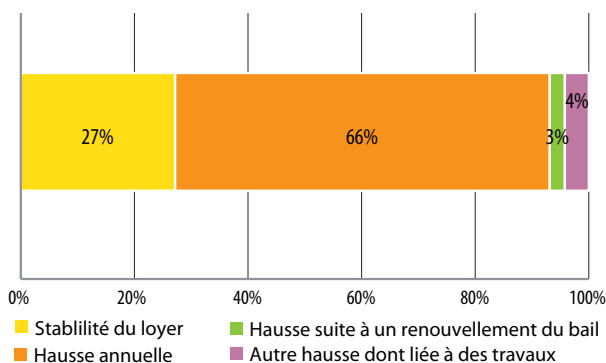
Parmi les locataires stables⁷, 73% ont connu une augmentation de leur loyer.

La hausse des loyers s'explique par l'application de l'indice de référence des loyers (IRL⁸). Cela touche 66% des logements dont le locataire est stable dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire. Comparativement, les 11 agglomérations qui bénéficient de l'enquête OLAP affichent 39%⁹ de l'ensemble des logements touché par une actualisation des loyers sur la base de l'IRL. A noter qu'une progression importante de l'IRL entre 2010 et 2011 (+1,4% en moyenne en 2011 contre +0,4% en 2010), a pu davantage inciter les bailleurs à appliquer cet indice.

Les autres hausses (celles qui ne sont pas rattachées clairement à une procédure légale et celles liées à des travaux) concernent une faible part des logements (4%).

Les hausses associées à un renouvellement de bail concernent une part de

Facteurs d'évolution des loyers des locataires stables dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



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

logements restreinte (3% dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire ; 0,1% dans l'ensemble des logements dans les 11 agglomérations OLAP).

4- Le profil des locataires enquêtés

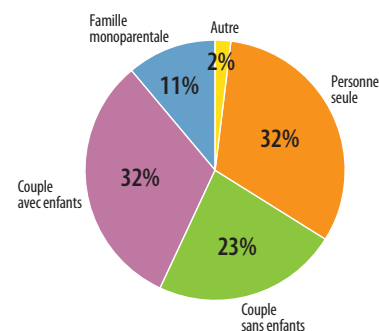
4-1- Une dominante de personnes seules et de familles

Dans l'échantillon enquêté, 1/3 des occupants sont des personnes seules et autant sont des couples avec enfants. Les personnes seules sont bien représentées dans la ville de Saint-Etienne (39%), dans les Monts du Pilat (37%) et dans

l'Ondaine (34%). Les couples avec enfants sont les moins représentés dans la ville de Saint-Etienne (24%).

Au niveau national, les personnes seules représentent 48% des locataires du privé, les familles monoparentales 8%¹⁰.

La composition des ménages du parc locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire en 2012



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

⁷ Le locataire stable est celui qui est installé depuis plus d'un an dans son logement.

⁸ L'indice de référence des loyers est publié par l'INSEE chaque trimestre et correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Cet indice permet de réviser les loyers des nouveaux contrats de location et des contrats de location en cours sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant.

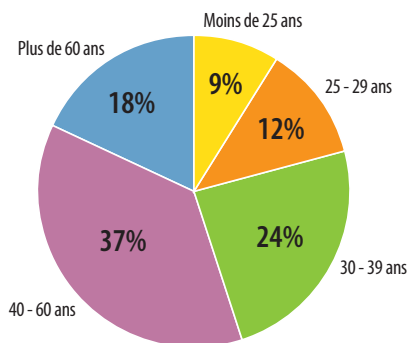
⁹ Source : « Evolution en 2011 des loyers d'habitation du secteur privé dans onze agglomérations de province », OLAP, mai 2012.

¹⁰ Source : « Le parc privé dans l'enquête nationale logement 2006 », Anah, décembre 2009.

4-2- Plus d'un locataire sur trois âgé de 40 à 60 ans

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, 21% des enquêtés ont moins de 30 ans. La tranche la plus représentée est celle des 40-60 ans (37%). L'âge moyen des locataires enquêtés est de 45 ans, il est de 42 ans au niveau national¹⁰.

La répartition des locataires par tranches d'âge, dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire en 2012



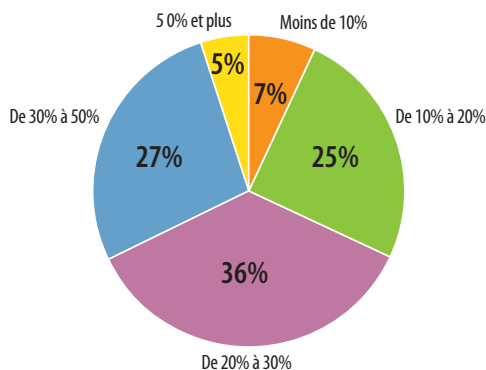
Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, epures, 2012.

4-3- Un taux d'effort élevé

Dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire, plus d'1/3 des locataires privés interrogés consacrent à la dépense logement¹¹ entre 20% et 30% de leurs ressources et autant (32%) plus de 30%. A titre de comparaison, à l'échelle nationale, les locataires du secteur libre consacrent en moyenne 27% de leurs revenus au paiement de leur loyer, les locataires du parc social 22%¹⁰.

Le loyer grève donc une part importante du budget des locataires du privé sur le territoire et peut les mettre en difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement. Cela pose également

Taux d'effort net des locataires du parc privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire



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

question quant à la capacité du propriétaire à se faire garantir le paiement du loyer. Il est admis qu'au-delà de 30% de taux d'effort net¹¹, le projet d'accès au logement est considéré comme trop périlleux financièrement¹².

¹¹ Il s'agit d'analyser le taux d'effort net qui est le rapport entre la dépense en logement et les ressources du ménage (Loyer+charges locatives-aides)/(revenus+aides).
¹² source : PDALPD42.



A retenir

Le marché locatif privé dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire est peu dynamique. Le loyer global se maintient à un niveau bas de 6,2€/m². L'écart entre le loyer global et le loyer de relocation (signe de tension du marché) s'agrandit mais dans une mesure toute relative en comparaison à d'autres territoires.

Les caractéristiques du logement et sa localisation ont une incidence sur le niveau de loyer. Le mode de gestion

joue également. Le loyer perçu par le professionnel est plus élevé que le loyer versé directement au particulier. Il faut noter toutefois que la gestion directe par le propriétaire bailleur est plutôt privilégiée.

La question de la fragilisation financière des locataires se pose. Les locataires dont le loyer grève une part importante de leur ressource sont bien présents sur le territoire et demandent une attention particulière des collectivités.



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