Décembre 2021

MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT : COMPLÉMENTARITÉ DES PARCS LOCATIFS PRIVÉ ET PUBLIC

À partir des résultats 2019 des observatoires locaux des loyers



observatoires des loyers.org
le réseau des observatoires locaux

anil
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

FNAU
FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

AVANT-PROPOS

Les logements locatifs représentent 40% des résidences principales françaises. Le parc locatif se scinde en deux grandes catégories : les logements locatifs sociaux, dont les loyers sont réglementés et l'attribution est soumise à des plafonds de ressources, et les logements locatifs privés, dont les loyers sont définis au regard d'une valeur de marché résultant d'un rapport entre l'offre disponible et la demande solvable.

La comparaison des niveaux de loyers pratiqués dans les parcs social et privé s'inscrit dans un fonctionnement de marché, qui peut façonner la complémentarité ou la porosité, voire la concurrence de ces deux grands segments locatifs. Par ailleurs, le marché locatif, qu'il soit privé ou social, doit également se positionner par rapport à l'accession à la propriété, en particulier dans les zones où celle-ci s'adresse au plus grand nombre, tendant à spécialiser le rôle du parc locatif dans l'accueil de certaines catégories de public. Ce positionnement relatif est donc essentiel pour programmer l'offre nouvelle de logements locatifs, identifier le besoin d'un éventuel parc intermédiaire entre le social et le libre, déterminer les cibles d'un conventionnement Anah, mobiliser les bons leviers pour remettre les logements locatifs vacants sur le marché, etc.

La comparaison doit donc être mise en perspective avec le contexte du marché local de l'habitat, et les problématiques d'accès au logement, afin de caractériser le positionnement relatif des différents segments locatifs. Autrement dit, que signifie l'écart mesuré entre les loyers du parc locatif privé et ceux du parc locatif social ? De quels mécanismes de marché est-il représentatif ? Quels enjeux met-il en évidence en termes de développement, de requalification ou de rééquilibrage de l'offre ? Comment, localement, la mesure de cet écart permet d'éclairer des choix en matière de politique de l'habitat ?

Afin d'apporter des éléments de réponse à ces questions, l'étude ci-après caractérise le parc locatif français et sa place dans les parcours résidentiels à l'échelle nationale. Elle précise également comment le parc locatif privé et le parc locatif social peuvent s'adresser au même public, de manière néanmoins différenciée selon les contextes territoriaux. Ces derniers sont en effet soumis à des degrés variables de tension de marché, qui influent sur les prix immobiliers et fonciers. L'étude met en évidence la corrélation entre les niveaux de loyers, ainsi que l'ampleur de l'écart entre les loyers pratiqués dans le secteur social et le secteur libre, avec l'acuité des tensions qui s'exercent sur les marchés locaux de l'habitat. Pour ce faire, elle s'appuie sur des données homogènes permettant des comparaisons au plan national : le Répertoire du parc locatif social (RPLS 2019) pour le parc social, les résultats des Observatoires locaux des loyers (OLL, résultats 2019) pour le parc privé. La mesure des écarts entre les loyers du parc social et du parc privé a été réalisée sur une partie des territoires couverts par les 30 observatoires, représentatifs de la diversité des marchés locaux de l'habitat.

La mesure des écarts ne se réduit pas à un indicateur de tension. Elle qualifie également les complémentarités, les porosités ou encore les disjonctions entre les segments locatifs au sein d'un marché à travers l'analyse des zones de chevauchement ou au contraire de vides entre la fourchette haute des loyers du parc social et la fourchette basse des loyers du parc privé. Cette approche quantitative est illustrée par des retours d'expériences et des témoignages de partenaires des OLL, représentants des collectivités, des bailleurs privés et publics ou des services de l'Etat, qui rendent compte de la manière dont, localement, l'analyse fine des loyers aide à orienter les politiques locales de l'habitat en matière de logement locatif : valorisation des complémentarités des parcs via la stratégie de requalification de l'offre locative, définition des loyers attendus auprès des bailleurs privés en contrepartie d'aides à la rénovation de leur logement, opportunité de mise en place d'une nouvelle politique des loyers, opportunité de développer du logement locatif intermédiaire, etc.

L'étude a également une portée méthodologique : elle montre comment la mesure de l'écart des loyers observés dans les parcs locatifs privé et social constitue un indicateur qu'il convient de mettre en perspective avec les contextes territoriaux, portant à la fois sur le fonctionnement du marché locatif, le positionnement relatif des deux grands segments locatifs et les enjeux de programmation en matière d'habitat. Les retours d'expérience en illustrent la palette. Par ailleurs, quelques exemples d'études réalisées par des OLL ont été intégrés, afin de partager des méthodes d'exploitation et d'analyse des données locatives pour la compréhension de la complémentarité des logements locatifs sociaux et privés au sein d'un marché local de l'habitat.

LE RÉSEAU DES OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS

Depuis 2013, le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL) améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces observatoires locaux, portés par des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), des Agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) réunissent une pluralité d'acteurs du logement : des collectivités locales, des communautés et métropoles, des syndicats professionnels de l'immobilier, des notaires, des acteurs du logement social, des associations représentant les bailleurs et les locataires. En 2021, 30 observatoires couvrent 51 agglomérations. Les loyers sont mesurés en fonction de la typologie, de l'époque de construction ou de l'ancienneté d'occupation.

Les données détaillées sont accessibles par le biais d'un centre d'accès sécurisé garantissant leur confidentialité aux chercheurs qui souhaiteraient prolonger ces travaux.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 3

Radioscopie du parc locatif en France en quelques chiffres

Quatre ménages français sur dix sont locataires 6

Un parc locatif à dominante urbaine et réparti de manière différenciée entre le Nord et le Sud de la France 6

Un rôle du parc privé dans les parcours résidentiels qui influe sur le profil de leurs occupants 8

Une fonction sociale d'accueil partagée par les parcs locatifs sociaux et privé 9

Une mesure de l'écart des loyers du parc privé et social rendant compte de la tension locative et d'un fonctionnement de marché

Une corrélation entre la hiérarchie des prix locatifs et la tension locative 14

Un fonctionnement des marchés locaux de l'habitat qui façonne les complémentarités entre les segments locatifs 17

Déclinaison opérationnelle de l'analyse de la complémentarité des parcs locatifs public et privé : retours d'expériences

Communauté urbaine d'Alençon
Porosité entre le parc locatif public et social 20

Métropole Tours Val-de-Loire
Complémentarité (relative) entre le parc social et le parc privé 22

Agglomération parisienne
Disjonction entre le parc social et le parc privé 24

CONCLUSION 26



Centre-ville de Bayonne
© AUDAP

Radioscopie du parc locatif en France en quelques chiffres

Cette première partie apporte des éclairages nationaux sur les parcs locatifs privé et public : leur localisation, leur répartition, leur place dans les parcours résidentiels, leur contribution à l'accueil des ménages modestes. Ce cadrage vient nuancer l'acception selon laquelle les parcs social et privé ne s'adressent pas au même public. Bien que 70% de la population française puisse prétendre à un logement social, les conditions d'accès aux différents segments locatifs dépendent aussi de systèmes de marchés locaux, qui infléchissent les choix des ménages les moins solvables : certains n'accèdent pas au logement social par défaut d'offre, et se reportent sur un parc privé parfois inadapté (prix, taille, localisation, confort) ; d'autres peuvent avoir le choix de se loger en secteur peu tendu dans un parc locatif privé bon marché, de qualité néanmoins très variable. La notion de complémentarité ou de concurrence des deux segments locatifs se pose nécessairement au regard d'un contexte local de marché.

QUATRE MÉNAGES FRANÇAIS SUR DIX SONT LOCATAIRES

En 2020, selon l'Insee, le territoire national compte 37 millions de logements, dont 30,2 millions sont occupés au titre de la résidence principale. Par ailleurs, 3,7 millions de logements sont occupés occasionnellement comme résidences secondaires et 3,1 millions de logements sont vacants.
Sur les 30,2 millions de résidences principales, 58% sont occupées par leurs propriétaires et 40% par des locataires, soit 12,1 millions de logements locatifs. Environ 700 000[1] logements font l'objet d'un bail en meublé et un peu moins de 100 000[1] logements sont loués suivant le régime de la loi de 1948.
Le parc locatif social[2] totalise 5,1 millions de logements (soit 17% de l'ensemble des résidences principales) et le parc locatif privé 7 millions (soit 23% de l'ensemble des résidences principales).
Le parc social est détenu et géré par des organismes spécialisés à but non lucratif : des offices publics d'HLM, des sociétés anonymes, les entreprises sociales pour l'habitat et, pour une plus faible part, des sociétés d'économie mixte. Leur activité et leur fonctionnement sont strictement encadrés par la loi. En particulier, la fixation des loyers est réglementée et soumise à des plafonds. Il est à noter qu'une partie du parc privé est soumise à des plafonds de loyers, notamment le parc conventionné Anah qui représente environ 130 000 logements[3] soit 1,5% du parc locatif privé.
Le parc locatif privé est détenu pour plus de 97% par des personnes physiques et 3% par des personnes morales. Le niveau des loyers résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; le loyer sera donc d'autant plus élevé que la demande est forte et l'offre contrainte.

1. Source : enquête nationale logement de l'Insee 2013.
2. Logements détenus par des bailleurs publics : organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), sociétés d'économie mixte (SEM) hors logements non conventionnés, État, collectivités locales et établissements publics.
3. D'après « L'État du mal-logement en France 2020 », Fondation Abbé Pierre.

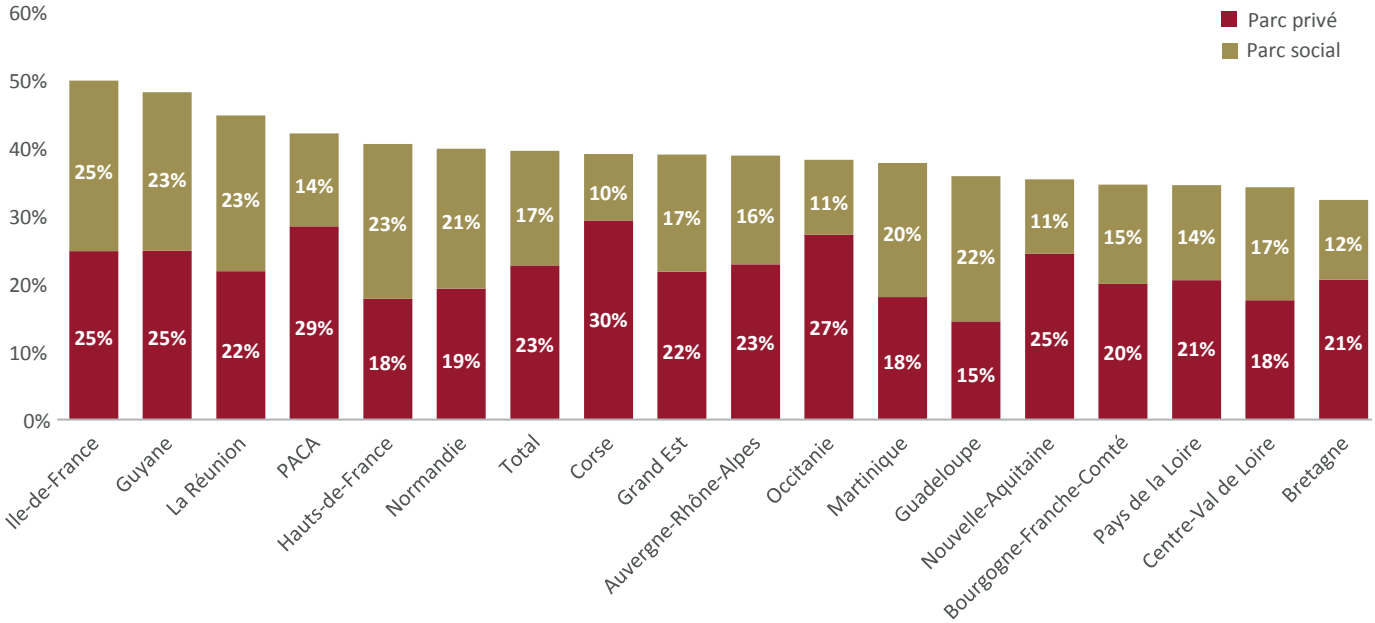
UN PARC LOCATIF À DOMINANTE URBAINE ET RÉPARTI DE MANIÈRE DIFFÉRENCIÉE ENTRE LE NORD ET LE SUD DE LA FRANCE

Le parc locatif est globalement plus fortement implanté dans les zones les plus urbanisées à l'inverse du parc occupé par ses propriétaires. Il existe un différentiel d'implantation Nord/Sud des deux types de parc locatifs, qui pourrait se matérialiser par une diagonale traversant la France du nord-ouest au sud-est. Le parc locatif privé est davantage implanté dans les zones littorales du Sud de la France (Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Paca-Corse) et dans les départements dotés d'une grande métropole, tandis que le parc social est plus présent dans les départements urbains du Nord de la France (Hauts-de-France, Lorraine, Normandie), dans les départements d'Outre-Mer et en Île-de-France.
En Île-de-France, la part de locataires est particulièrement marquée à Paris et dans les départements limitrophes de la capitale. Quand en moyenne, 40% des ménages français sont locataires, cette proportion atteint 62% à Paris, 59% en Seine-Saint-Denis, 55% dans les Hauts-de-Seine et 53% dans le Val-de-Marne. Néanmoins, les types de parc locatifs présents sont différents à Paris et en petite couronne. Dans la capitale, les ménages sont plus fréquemment locataires du parc privé (42% d'entre eux), tandis que dans les départements de sa petite couronne, c'est la part de locataires du parc social qui prédomine (atteignant 37% en Seine-Saint-Denis).

GRAPHIQUE 1

Répartition des locataires selon le type de parc en France et par région

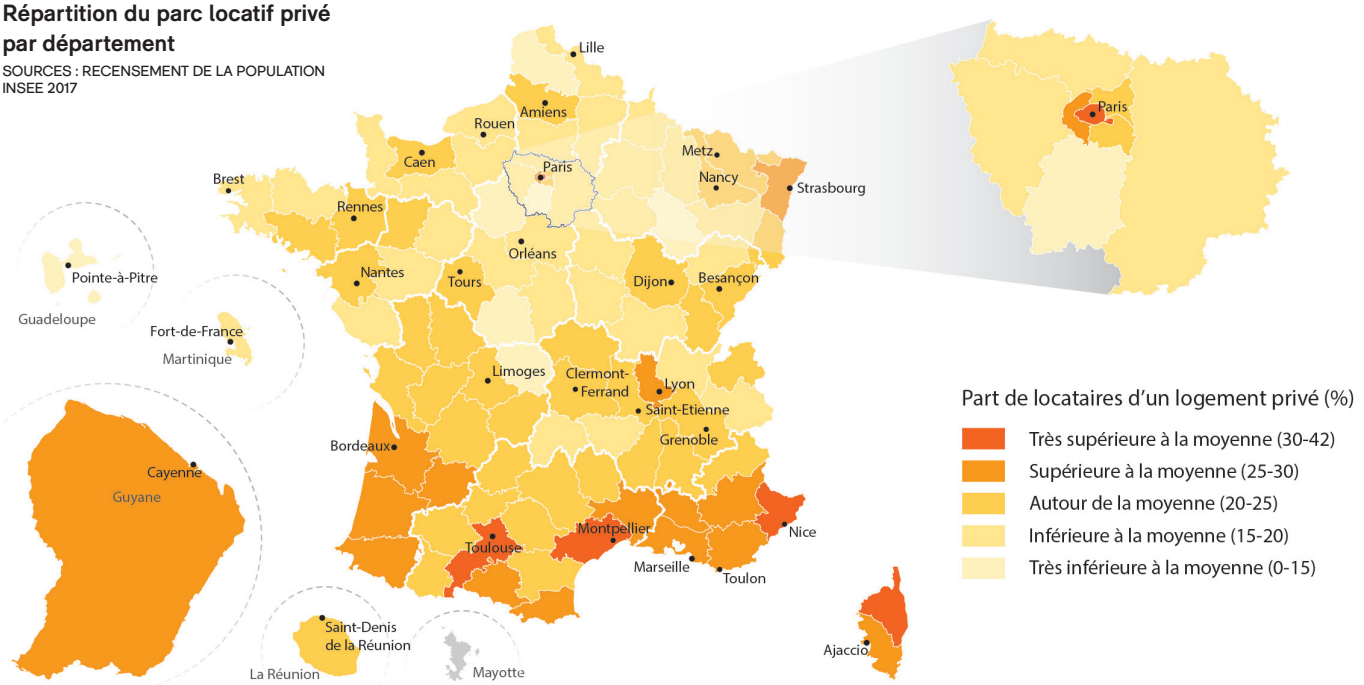
SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION (INSEE 2017) / RPLS 2019



CARTE 1

Répartition du parc locatif privé par département

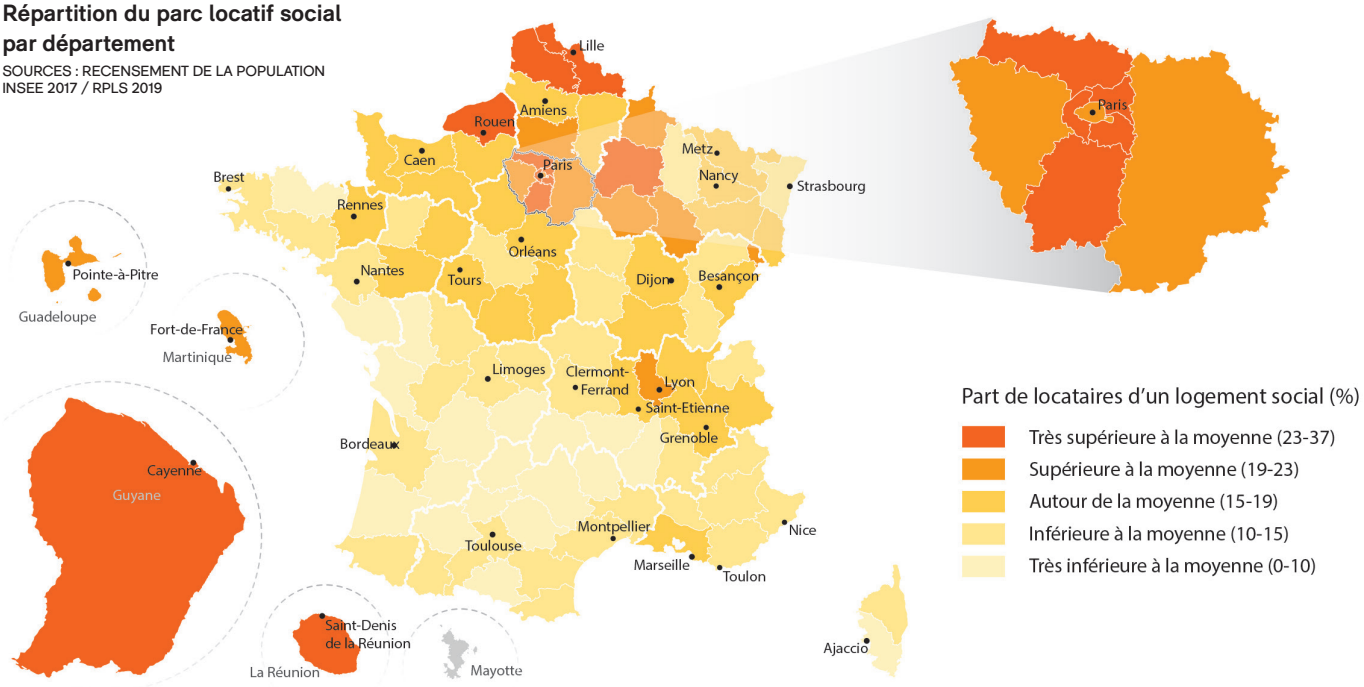
SOURCES : RECENSEMENT DE LA POPULATION INSEE 2017



CARTE 2

Répartition du parc locatif social par département

SOURCES : RECENSEMENT DE LA POPULATION INSEE 2017 / RPLS 2019



UN RÔLE DU PARC PRIVÉ DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS QUI INFLUE SUR LE PROFIL DE LEURS OCCUPANTS

Les caractéristiques des locataires diffèrent selon qu'ils habitent le parc social ou le parc privé ; elles diffèrent également sensiblement de celles des propriétaires[1].
La composition des ménages et l'âge des personnes référentes du ménage discriminent les différents statuts d'occupation. 36% des résidences principales sont occupées par des personnes seules. Cette part s'élève à 50% pour les occupants du parc locatif privé, tandis que les ménages composés d'une personne représentent 40% des occupants du parc social et 29% des propriétaires. Les couples sans enfants constituent un quart des locataires du parc social et du parc privé et sont plus fréquemment propriétaires (38%). Enfin, les couples avec enfants sont davantage propriétaires occupants (34%) ou locataires du parc social (36%) que locataires du parc locatif privé (25% d'entre eux).
L'âge contribue à caractériser les occupants des différents segments de parc. Lorsque 12% des locataires du parc locatif privé ont moins de 25 ans, cette tranche d'âge ne concerne que 4% des locataires du parc social et 1% des propriétaires.
Le parc locatif privé accueille également plus fréquemment les 35-49 ans ; en vieillissant, les ménages ont tendance à quitter le parc locatif privé. Ainsi, les plus de 65 ans représentent 36% des propriétaires quand cette tranche d'âge représente 28% de l'ensemble des ménages et seulement 15% des locataires du parc privé.
Dans le parc social, la répartition par tranche d'âge est proche de celle de la population générale. La part de ménages de plus de 40 ans logeant dans le parc social est supérieure à celle du parc privé (72% contre 53%). Ces chiffres sont à rapprocher d'une diminution de la mobilité des locataires du parc HLM constatée à l'échelle nationale, et qui s'exprime avec acuité dans les agglomérations où les prix immobiliers évincent du marché privé les ménages les plus modestes, contraignant ainsi les possibilités de sortie du parc social. Ainsi, selon l'enquête logement 2013 de l'Insee, plus de la moitié des locataires HLM occupent leur logement depuis plus de 8 ans, contre un quart dans le parc privé. La durée d'occupation moyenne de leur logement est de 12 années en 2013 contre 10 en 2006 alors qu'elle est restée de 6 ans dans le parc locatif privé.
Selon cette même enquête, les événements familiaux comme une séparation, une mise en couple, ou encore une naissance sont à l'origine de 28% des déménagements des locataires du parc privé et 24% pour les locataires du parc social. Ce motif ne concerne que 13% des propriétaires. L'emploi constitue le motif principal d'un déménagement dans 20% des cas pour les locataires du parc privé, contre 8% pour les locataires du parc social et 7% pour les propriétaires.
Ces observations sont à rapprocher avec la plus forte présence des jeunes ménages dans le parc locatif privé que dans les autres segments d'offre, où ils initient leur parcours résidentiel. Ce choix peut s'imposer par défaut par rapport au logement social, dont l'accès apparaît plus contraint, alors que le statut de locataire du parc privé semble assurer une plus grande mobilité pour une tranche d'âge où les situations professionnelles et familiales évoluent rapidement (insertion professionnelle, constitution d'une famille).

1. Source : Insee, RP2017 exploitation principale. À noter que l'Insee distingue les locataires du parc HLM et les locataires du parc non HLM que nous désignons ici comme locataires du parc privé ; toutefois, ce parc non HLM comprend le parc détenu par les SEM et ne correspond pas exactement au parc privé tel que décompté précédemment.

LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES MOBILES SELON L'ENQUÊTE LOGEMENT

L'enquête logement confirme que le parc locatif privé joue le rôle de point d'entrée dans le parcours résidentiel. Une fois sur deux, les nouveaux ménages[1] deviennent locataires du parc privé. Ils sont jeunes (61% des nouveaux ménages ont moins de 30 ans), et l'accès au parc locatif accompagne la décohabitation et l'insertion professionnelle (étude, premier emploi). Ces derniers ont souvent besoin d'accéder à un logement rapidement et potentiellement temporairement en cas d'emploi de courte durée. Le parc locatif privé est celui qui répond le mieux à ce besoin, la durée pour accéder à un logement social pouvant être très longue. Pour une part d'entre eux, ce statut de locataire du parc privé constitue une première étape du parcours résidentiel qui préludera une primo-accession à la propriété.
Mais le parcours résidentiel linéaire, démarrant par un petit logement locatif et aboutissant à l'accession à la propriété de préférence dans un logement individuel, est un schéma qui a évolué : il comporte désormais des allers-retours entre le secteur locatif et celui de la propriété. Ainsi, selon les résultats de l'enquête logement, le parc locatif privé constitue la deuxième destination des propriétaires accédants et des locataires du parc social qui déménagent. Un tiers des propriétaires accédants qui ont déménagé sont devenus locataires du parc privé. Il peut s'agir de ménages qui voient leurs besoins en logement évoluer (cas de séparations de couples, départ en retraite, veuvage, etc.).

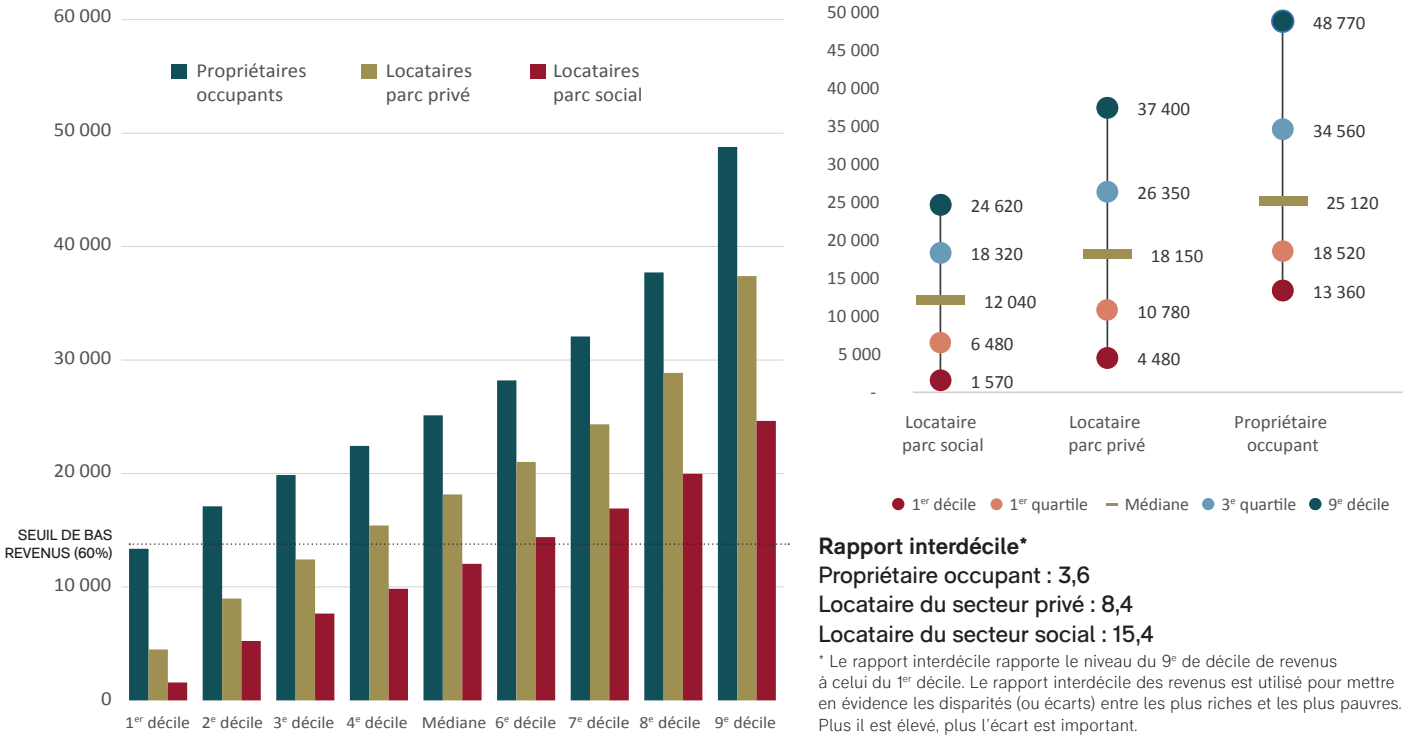
1. Ce sont les ménages constitués lors des quatre dernières années.

Trajectoires résidentielles des ménages mobiles
SOURCE : ENQUÊTE LOGEMENT 2013

	Statut d'occupation rejoint					
Statut d'occupation quitté	**Accédant à la propriété**	**Propriétaire non accédant**	**Locataire du parc social**	**Locataire du parc privé**	**Autres statuts****	**Ensemble**
Accédant à la propriété	51%	5%	5%	35%	4%	100%
Propriétaire non accédant	22%	42%	8%	22%	6%	100%
Locataire du parc social	17%*	2%	54%	23%	4%	100%
Locataire du parc privé	27%	2%	14%	50%	7%	100%
Autres statuts	26%	9%	14%	31%	20%	100%
Nouveaux ménages	12%	6%	17%	48%	18%	100%

* Note de lecture (le tableau se lit en ligne) : 17% des ménages qui étaient locataires du parc social en 2009 et qui ont déménagé entre 2009 et 2013 sont devenus propriétaires accédants. **Autres locataires, logés gratuitement, fermiers ou métayers, locataires d'un logement meublé.

UNE FONCTION SOCIALE D'ACCUEIL PARTAGÉE PAR LES PARCS LOCATIFS SOCIAUX ET PRIVÉ



Rapport interdécile*
Propriétaire occupant : 3,6
Locataire du secteur privé : 8,4
Locataire du secteur social : 15,4

* Le rapport interdécile rapporte le niveau du 9e de décile de revenus à celui du 1er décile. Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Plus il est élevé, plus l'écart est important.

GRAPHIQUE 2

Distribution par décile des revenus annuels déclarés par unité de consommation selon le statut d'occupation (en euros), en France métropolitaine en 2018

SOURCES : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL EN 2018

Les ménages propriétaires occupants disposent de revenus sensiblement plus élevés que les locataires avec un revenu annuel médian de 25 120[1] euros par unité de consommation. L'accès à la propriété suppose en effet de disposer d'une certaine capacité d'endettement et d'un apport en capital, liés à un niveau suffisant et une stabilité de revenus.

Les revenus des locataires sont plus dispersés, en raison du niveau des plus bas déciles qui rendent compte de la cible sociale du locatif, qu'il soit privé ou social. Ils ont par ailleurs progressé moins vite que ceux de l'ensemble des ménages.

Selon le critère du revenu annuel médian des occupants exprimé en unité de consommation, le parc locatif privé occupe une place intermédiaire entre l'accession et le secteur social, en raison d'une plus grande diversité des revenus et l'absence de plafonds de ressources pour accéder à une grande partie de l'offre disponible. Mais une partie du parc privé partage avec le parc social une fonction d'accueil des plus modestes : 32% des locataires du parc privé sont sous le seuil de bas revenus. En fonction des conditions locales d'accès au logement, les loyers du parc privé peuvent en effet desservir des ménages aux revenus modestes ; c'est notamment le cas des marchés détendus, dont on verra par la suite que les écarts entre les loyers du secteur social et du secteur libre sont modérés, voire faibles. La présence de ménages modestes dans le parc privé peut aussi résulter d'une faible disponibilité de l'offre locative sociale dans les marchés dits tendus. Un parc social de fait peut ainsi se constituer dans le parc privé au sein de systèmes de marché en forts déséquilibres.

Les ménages locataires du parc privé les plus aisés habitent Paris avec un revenu annuel médian avoisinant 30 000 euros. Deux départements franciliens, les Hauts-de-Seine et les Yvelines ainsi que la Haute-Savoie enregistrent un revenu annuel médian supérieur à 22 000 euros. Trois départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes (Ain, Rhône et Savoie) logent des locataires dont le revenu annuel médian est compris entre 20 000 et 22 000 euros. Cela peut s'expliquer par l'attractivité d'un bassin d'emploi important autour de la région lyonnaise, deuxième bassin d'emploi après Paris. De même, les locataires du parc privé ayant un revenu annuel médian supérieur à la moyenne nationale se situent plutôt dans les départements pourvus d'une grande agglomération (Bordeaux, Nantes, Nice, Toulouse, Strasbourg, etc.). À l'inverse, le parc privé contribue significativement à l'accueil de populations modestes en Seine-Saint-Denis, en Occitanie, dans les Hauts-de-France et le Nord-Est, dans les départements à dominante rurale de la Nouvelle-Aquitaine et du centre, ainsi que dans les DROM et en Haute-Corse.

S'agissant du parc social, ce sont dans les mêmes départements (Paris, Yvelines, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne, Haute-Savoie) que l'on retrouve les revenus annuels médians les plus élevés par rapport au reste du territoire, mais ils sont nettement plus faibles que dans le parc privé. Dans ces derniers, le revenu annuel médian des locataires du parc social est deux fois moins élevé de celui des locataires du parc privé. Plus de la moitié des départements concentrent des locataires du parc social ayant un revenu annuel médian compris entre 10 000 et 12 000 euros, soit en deçà de la moyenne nationale.

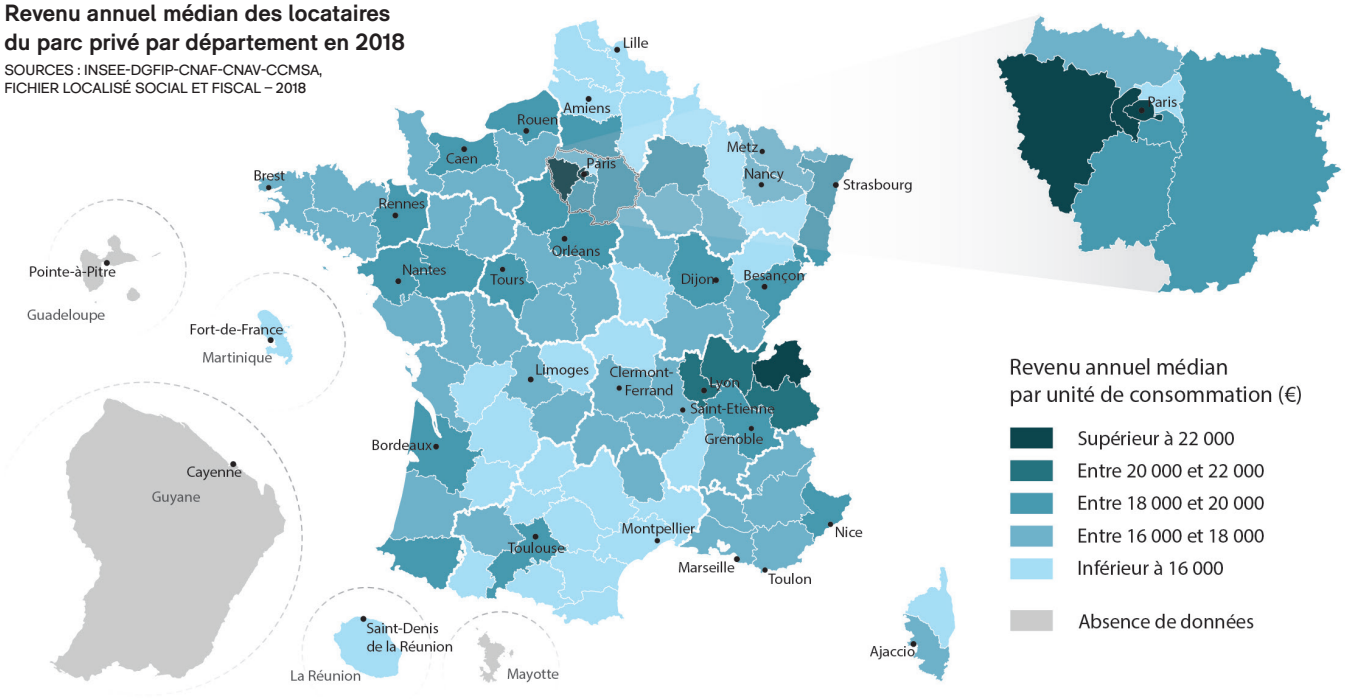
1. Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

Comparaison des revenus annuels entre les locataires du parc privé et du parc social

CARTE 3

Revenu annuel médian des locataires du parc privé par département en 2018

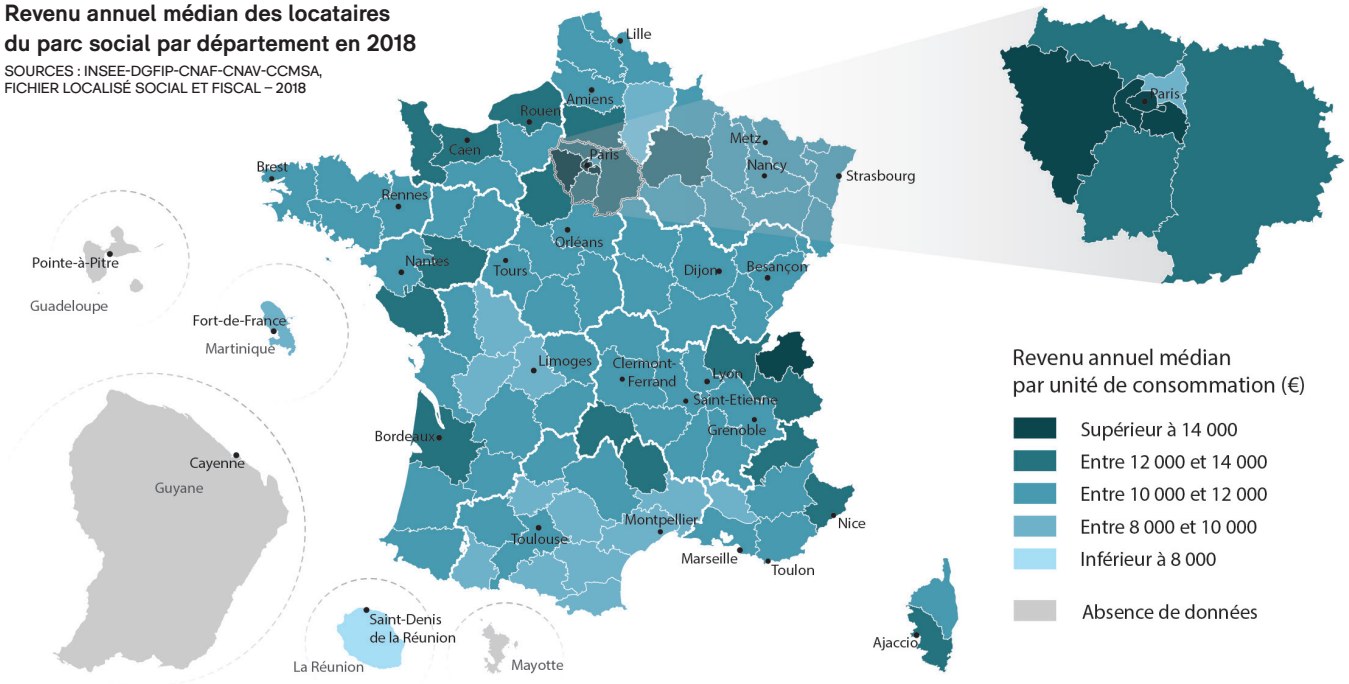
SOURCES : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018



CARTE 4

Revenu annuel médian des locataires du parc social par département en 2018

SOURCES : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018

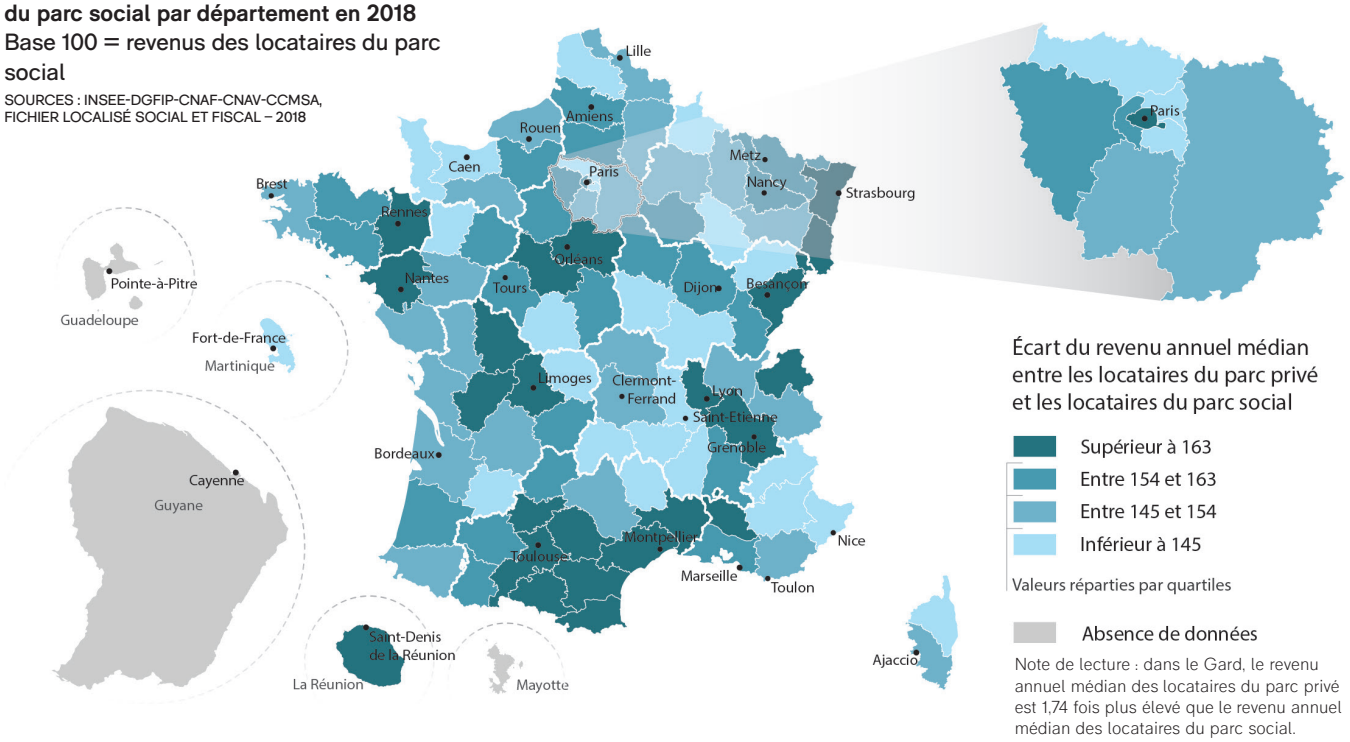


CARTE 5

Écart du revenu annuel médian entre les locataires du parc privé et les locataires du parc social par département en 2018

Base 100 = revenus des locataires du parc social

SOURCES : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018



Note de lecture : dans le Gard, le revenu annuel médian des locataires du parc privé est 1,74 fois plus élevé que le revenu annuel médian des locataires du parc social.

À l'échelle nationale, le revenu annuel médian des locataires du parc privé est 1,5 fois plus élevé que celui des locataires du parc social.

Près de la moitié des départements français se situe sous cette moyenne nationale. Le département de Seine-Saint-Denis se démarque par le plus faible écart (6%) et une distribution des bas revenus, c'est-à-dire 50% des ménages les plus pauvres, comparable pour les deux segments d'offre locative. Les faibles écarts s'observent également dans des territoires à dominante rurale comme les Ardennes, la Creuse, le Cantal, la Lozère, la Haute-Corse ou encore la Haute-Saône, où les marchés locatifs sont soumis à moindre tension et les écarts de loyer entre le parc locatif privé et social sont plus contenus.

À l'inverse, des départements présentent des écarts très sensiblement supérieurs à la moyenne nationale. **Mais un écart de même ampleur recouvre des réalités différentes.** Ainsi, à La Réunion, ou dans les départements d'Occitanie, l'écart de revenu figure parmi les plus élevés de France, alors même que le revenu des locataires du parc privé se situe en-dessous de la moyenne nationale. Les écarts sont en réalité creusés par la concentration de très bas revenus dans le parc social. Ces écarts sont comparables à ceux mesurés à Paris, dans les Yvelines, dans les Hauts-de-Seine, en Haute-Savoie ou encore en Alsace, soit des départements dans lesquels les locataires sont sensiblement plus aisés que la moyenne nationale et dont les marchés immobiliers sont sélectifs.

Ces écarts de revenus expriment une mise en tension du marché de l'habitat, générée par l'intensité de la demande, la situation sociodémographique des ménages, la disponibilité de l'offre sociale, et la solvabilité des ménages au regard des prix du marché libre.

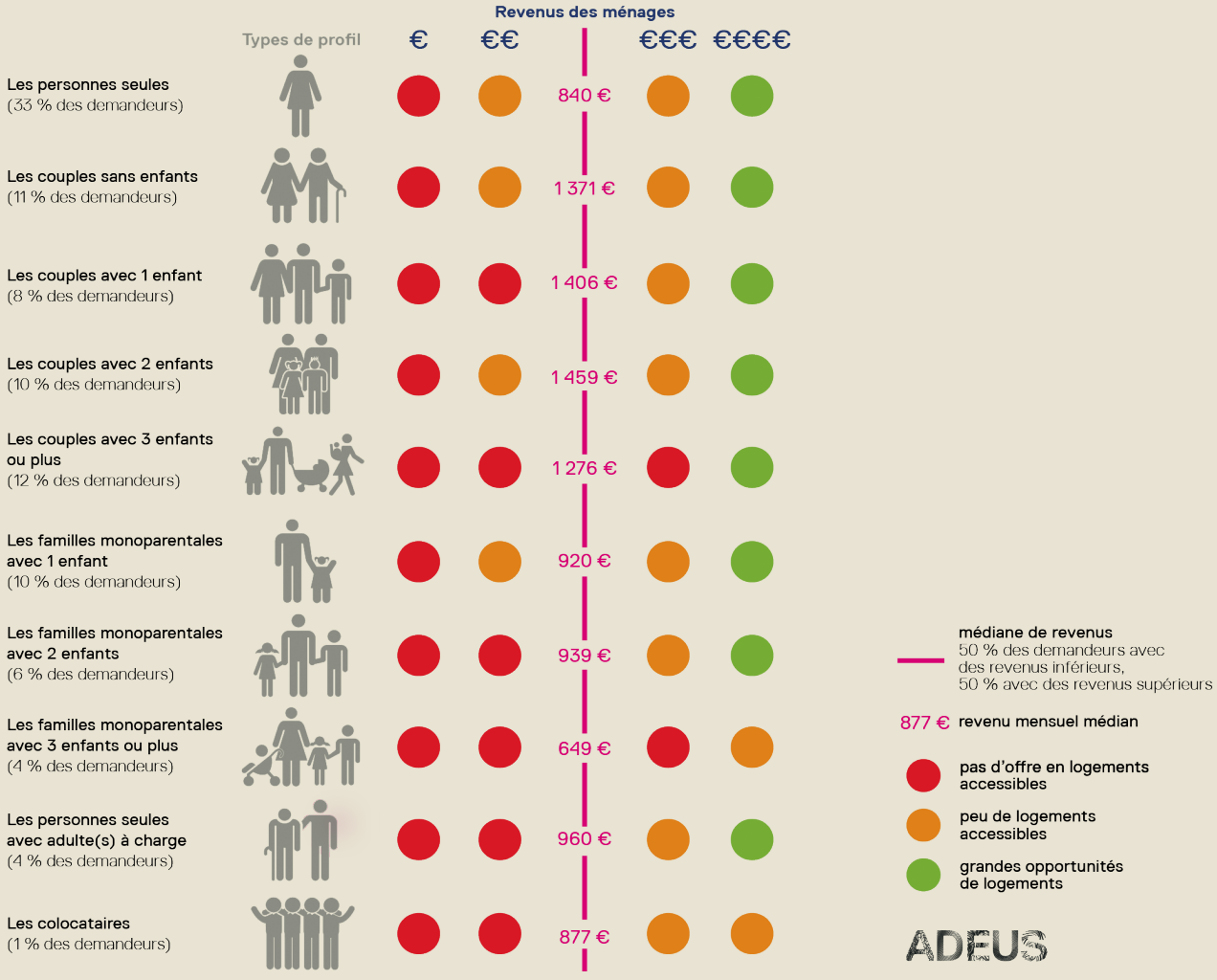
EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

RAPPROCHEMENT DES REVENUS DES MÉNAGES DEMANDEURS D'UN LOGEMENT SOCIAL AVEC LES LOYERS DU PARC PRIVÉ

SOURCE : QUELLE OFFRE EN LOCATIF PRIVÉ ACCESSIBLE AUX MÉNAGESMODESTES DE L'EUROMÉTROPOLE ?, ADEUS, FÉVRIER 2018

Garantir l'accès au logement des ménages modestes est une priorité inscrite de longue date dans le Programme local de l'habitat de l'Eurométropole strasbourgeoise. L'offre disponible en quantité suffisante, mais aussi son accessibilité financière sont des conditions essentielles pour répondre à cet objectif. C'est pour éclairer ce dernier point que l'ADEUS a produit une note sur l'accessibilité au parc locatif privé pour les ménages modestes. Avec une part importante de logements vacants et de logements conventionnés, le parc locatif privé pourrait en effet jouer un rôle dans l'accueil des familles modestes de l'Eurométropole et ainsi répondre à l'enjeu plus global de mixité sociale et de solidarité des territoires.
Pour mesurer comment l'offre locative privée pourrait participer à la fluidité des parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes, les revenus des demandeurs souhaitant accéder à un logement locatif social dans l'Eurométropole (issus du fichier partagé de la demande en logement social) ont été mis en perspectives avec le niveau des loyers du parc privé (données de l'Observatoire local des loyers). L'enjeu de ce travail était d'identifier quels profils de demandeurs auraient pu avoir accès à un logement locatif privé.
Comme le montre le graphique ci-dessous, les opportunités d'accès aux logements du parc locatif privé concernent surtout les ménages modestes ayant des revenus supérieurs à la médiane. Parallèlement, les grands ménages (couples avec 3 enfants ou plus, familles monoparentales avec 3 enfants ou plus) rencontrent plus de difficultés que les autres typologies de ménages pour se loger dans le parc privé (notamment en termes de prix et de disponibilité de l'offre). En effet, les grands logements sont peu présents sur le marché immobilier au sein de l'Eurométropole et se maintiennent, de fait, à des niveaux de prix trop élevés pour la plupart des familles modestes. De plus, dans le parc social métropolitain, théoriquement plus accessible financièrement aux ménages modestes, l'offre en grands logements reste pour l'heure peu mobilisable (les taux de rotation y sont significativement plus bas que pour les petits logements) et très peu en développement.
Ces constats confirment la persistance d'un enjeu fort pour les politiques locales de l'habitat (PLUi de l'Eurométropole) pour le logement des ménages modestes et la pertinence des actions en cours. Ce travail démontre également l'enjeu d'améliorer la connaissance du fonctionnement du territoire pour mieux éclairer les politiques publiques.
Ainsi, l'observation fine et le suivi sur le long terme du parc locatif privé par l'Observatoire local des loyers du Bas-Rhin, mis en regard de l'analyse des demandes de logements sociaux, permettent d'apporter de nouveaux éclairages sur les complémentarités entre les différents segments du marché immobilier local, et donc de mieux mesurer les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages de l'Eurométropole.

Opportunités d'accès au parc locatif privé selon les besoins et les capacités financières des ménages





Ustaritz
© AUDAP

Une mesure de l'écart des loyers du parc privé et social rendant compte de la tension locative et d'un fonctionnement de marché

Les analyses produites dans cette section seront réalisées à l'échelle des agglomérations couvertes par un Observatoire local des loyers, représentatives de la diversité des marchés immobiliers locaux. Les Observatoires locaux des loyers produisent des données fiables sur les prix de loyers, en fonction de la typologie, de l'époque de construction ou de l'ancienneté d'occupation. Ces données de référence permettent d'établir des comparaisons sécurisées entre territoires. Aussi, à l'échelle des 31 principales agglomérations couvertes par un OLL[1], une étude comparative entre les loyers pratiqués dans le parc privé et dans le parc social est possible et sera mise en perspective avec les différents contextes de marchés locaux de l'habitat.

1. Principales agglomérations de chacun des 30 Observatoires locaux des loyers à l'exception de la Corse où les résultats des deux agglomérations observées (Ajaccio et Bastia) sont présentés.

UNE CORRÉLATION ENTRE LA HIÉRARCHIE DES PRIX LOCATIFS ET LA TENSION LOCATIVE

NIVEAUX DE LOYERS ET INDICATEUR DE TENSION D'ACCÈS AU PARC SOCIAL

Le nombre de demandes de logement social rapporté au nombre d'attributions est un indicateur de pression de la demande fréquemment utilisé pour caractériser la tension d'accès au parc social. Au 31 décembre 2019, le Système national d'enregistrement (SNE) recensait au plan national près de 2,2 millions de demandes de logement social (y compris les mutations internes) et 450 772 de ces demandes ont été satisfaites. Autrement dit, 21% des demandes ont fait l'objet d'une attribution.

Ce ratio varie selon les départements. C'est à Paris qu'il est le plus élevé, avec près de 20 demandes pour une attribution. De même, dans le reste de la région parisienne ainsi que dans les départements du pourtour méditerranéen (Corse, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, etc.), la pression est plus marquée que dans le reste du territoire avec plus de neuf demandes pour une attribution. La faible disponibilité de l'offre résulte en partie d'une plus faible part de logements sociaux dans les départements littoraux sud (11% de logements sociaux contre 30% de logements privés dans les Alpes-Maritimes), qu'accentue une rotation limitée au sein du parc social. Dans une moindre mesure, les départements du littoral atlantique (Gironde, Charente-Maritime, Landes, Loire-Atlantique, etc.) connaissent également une pression plus élevée que la moyenne (supérieure à 5).

À l'inverse, les départements à dominante rurale ne sont pas confrontés à une telle pression avec un taux bien en deçà de la moyenne, certains d'entre eux présentant une situation d'équilibre (c'est-à-dire une attribution réalisée pour une demande).

Le constat est analogue à l'échelle des agglomérations couvertes par un Observatoire local des loyers. Ce sont dans les agglomérations du littoral sud que le taux de pression est le plus élevé et en particulier sur l'agglomération ajaccienne avec 13 demandes pour une attribution. L'intensité du taux de pression de la demande et le niveau de loyer du parc locatif privé y sont corrélés. Le loyer médian de l'agglomération parisienne, quel que soit le type de bien, se distingue très nettement de celui des autres agglomérations. Dans cette dernière, le loyer médian est de 18,9 euros/m² et une attribution est effectuée pour sept demandes. Les agglomérations du littoral méditerranéen enregistrent un loyer médian certes inférieur à celui de l'agglomération parisienne, mais plus élevé que dans les autres agglomérations (13,9 euros/m² pour Nice-Menton, 12,7 euros/m² pour Montpellier et 12,3 euros/m² pour Aix-Marseille). Le taux de pression y est proche de 10.

À l'inverse, les agglomérations présentant les niveaux de loyer les plus faibles sont celles où l'accès à un logement social est plus aisé. C'est notamment le cas des agglomérations de Saint-Étienne, d'Alençon ou encore de Chalon-sur-Saône, dont le loyer médian est inférieur à 8 euros/m² pour les deux premières et le taux de pression inférieur à 2,5.

NIVEAUX DE LOYERS ET CLASSIFICATION DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

La tension de l'accès au logement social ne suffit pas à caractériser les grandes dynamiques qui traversent le marché local de l'habitat et à hiérarchiser le rapport offre / demande qui les compose, et qui influent sur la constitution des valeurs immobilières, que ce soient les prix de vente ou les prix de location. Afin de mieux comprendre le contexte de marché dans lequel la comparaison des loyers entre le parc privé et le parc social pourra être menée, une classification statistique a été réalisée mobilisant des indicateurs d'offre, de demande et de marché immobilier, dont le loyer médian mesuré dans le parc locatif privé.

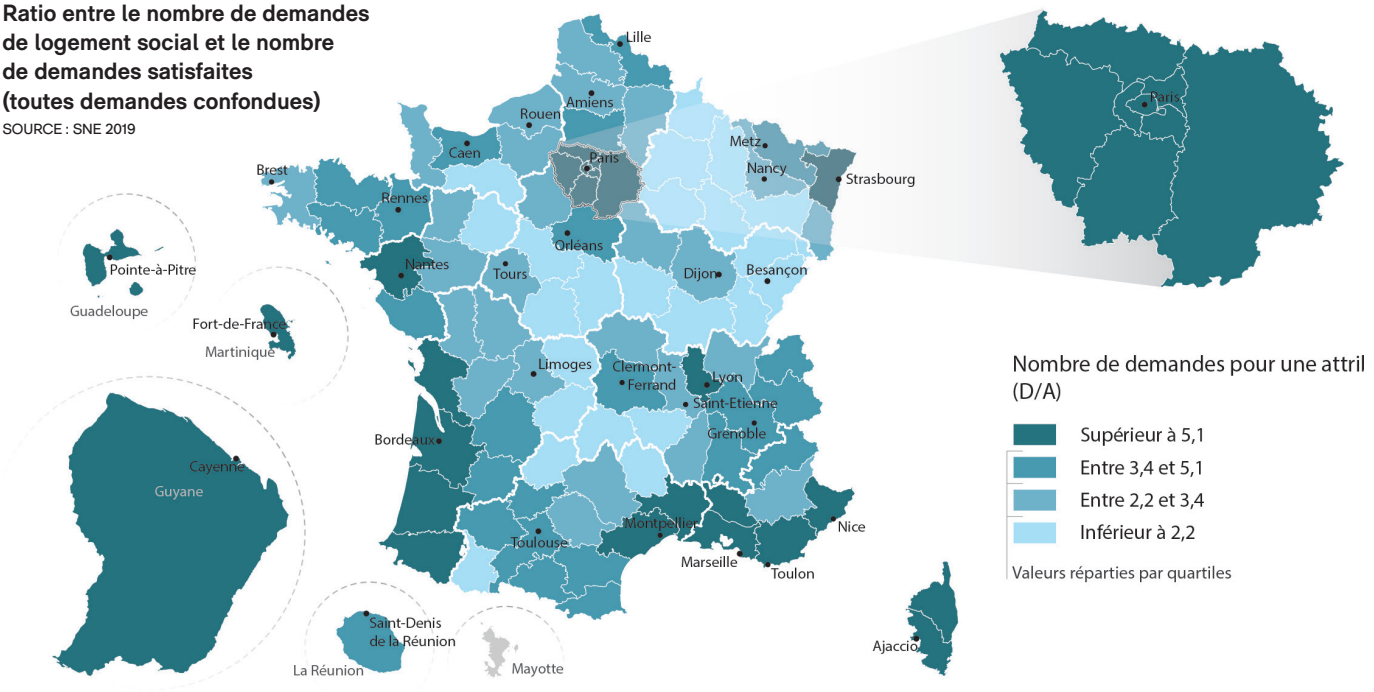
Ainsi, plusieurs groupes se distinguent selon les spécificités des marchés locaux.

Le premier groupe correspond aux agglomérations ayant un marché locatif tendu.

CARTE 6

Ratio entre le nombre de demandes de logement social et le nombre de demandes satisfaites (toutes demandes confondues)

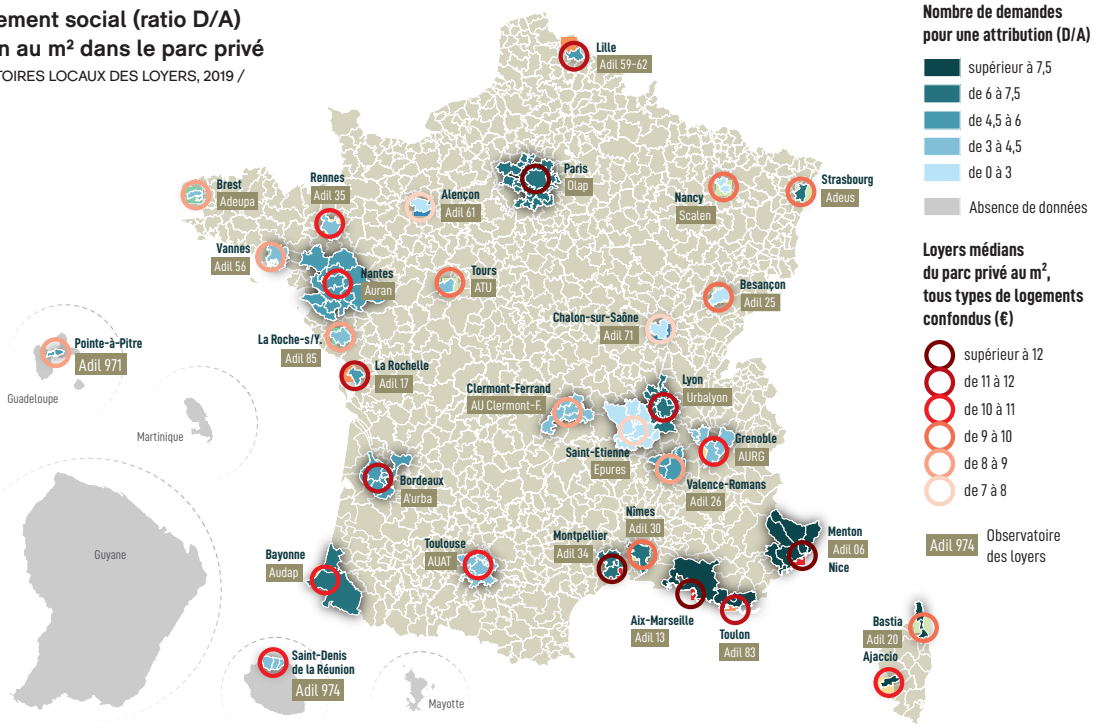
SOURCE : SNE 2019



CARTE 7

Caractérisation de la tension de marché : l'accès au logement social (ratio D/A) et loyer médian au m² dans le parc privé

SOURCES : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / SNE 2019



Au sein de ce groupe se distinguent deux profils :

• **Le premier profil** est caractérisé par des grandes agglomérations en forte tension locative avec d'une part, l'agglomération parisienne qui se distingue très nettement des autres par un loyer médian du parc privé le plus élevé (18,9 euros/m²) au même titre que le prix médian de vente d'un appartement T3. Le taux de rotation y est limité dans le parc social d'où un ratio D/A élevé (7 demandes pour 1 attribution). D'autre part, les agglomérations de Lyon, Aix-Marseille, Lille, Nice-Menton sont représentatives de ce profil ; elles enregistrent aussi un loyer médian au m² parmi les plus élevés après Paris. Les indicateurs de tension sont comparables à ceux de l'agglomération parisienne.

• **Le second profil** est également constitué par des agglomérations ayant un marché locatif tendu, mais dans une moindre mesure. Ce sont des agglomérations qui se situent sur le littoral méditerranéen et atlantique. Elles sont plutôt attractives et dynamiques, comme l'exprime un solde migratoire positif au cours de la période 2012-2017 et un taux d'emploi supérieur à la moyenne (64,6%). Les loyers sont relativement moins chers que les agglomérations du groupe précédent, mais demeurent élevés (12,7 euros/m² pour l'agglomération de Montpellier).

Le deuxième groupe correspond aux agglomérations ayant un marché locatif "intermédiaire". Il regroupe des agglomérations appartenant à une aire urbaine de taille moyenne (plus de 200 000 habitants). Le taux de pression d'accès à un logement social est inférieur à la moyenne (5). Le loyer médian au m² est moins élevé que dans le premier groupe, il se situe entre 9 et 10 euros/m² (à l'exception de certaines agglomérations). Le taux de mobilité est supérieur à la moyenne, ce qui témoigne d'un marché plutôt fluide, même si une tension peut être mesurée sur certains segments d'offre.

Le troisième groupe correspond aux agglomérations dont le marché locatif est peu tendu. Le rapport demande / attribution est sensiblement inférieur à la moyenne nationale. De manière corrélée, le taux de mobilité est plus élevé que dans les autres agglomérations. De même, le taux de vacance est plus élevé et supérieur à la moyenne (8,2%). Le loyer médian au m² du parc privé est plus bas (inférieur à 9 euros), ainsi que les prix médians d'achat (l'acquisition d'un appartement type 3 pièces est plus accessible financièrement). Ce type de marché offre un plus grand choix de parcours résidentiel (parc social, parc locatif privé, accession à la propriété, etc.).

Le quatrième groupe correspond aux agglomérations d'outre-mer qui se démarquent par un taux de vacance largement supérieur à la moyenne. Ce marché se caractérise par une inadéquation entre l'offre locative et la demande. Les loyers du parc privé sont comparables à certaines agglomérations métropolitaines de taille moyenne (Besançon, Nancy ou encore Tours), alors que les locataires ont un revenu annuel médian net-

MÉTHODOLOGIE

CLASSIFICATION STATISTIQUE DES AGGLOMÉRATIONS

Afin de mieux caractériser le contexte local du marché de l'habitat des agglomérations couvertes par un OLL, une analyse en composante principale a été réalisée permettant de croiser plusieurs indicateurs quantitatifs relatifs à la caractérisation du marché de l'habitat, en particulier locatif :

• des caractéristiques socio-économiques : population, solde migratoire, taux d'emploi ;

• des caractéristiques sur l'offre : ratio demande / attribution (D/A), taux de mobilité dans le parc social, taux de vacance ;

• des caractéristiques sur le marché : loyer médian au m² du parc privé, prix médian de vente d'un appartement 3 pièces.

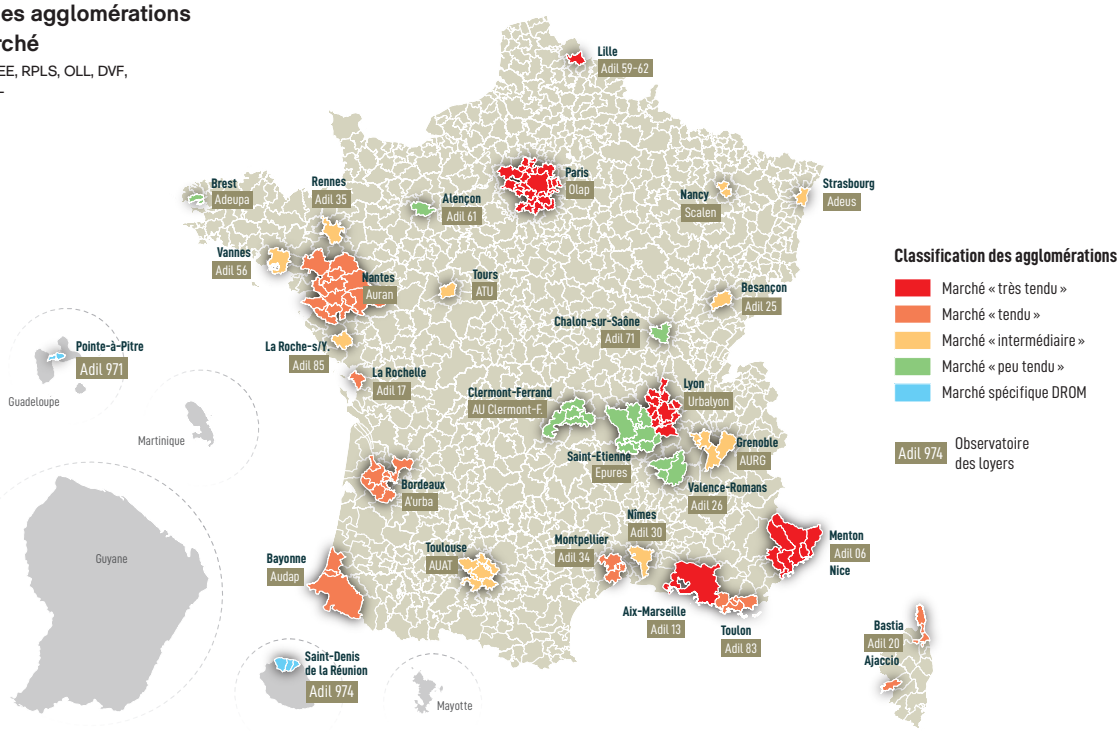
Ces indicateurs sont issus de plusieurs sources de données (INSEE, SNE, RPLS, OLL, DVF).

Les résultats de cette classification ont permis de constituer différents groupes d'agglomérations réunissant des agglomérations aux caractéristiques communes.

CARTE 8

Classification des agglomérations par type de marché

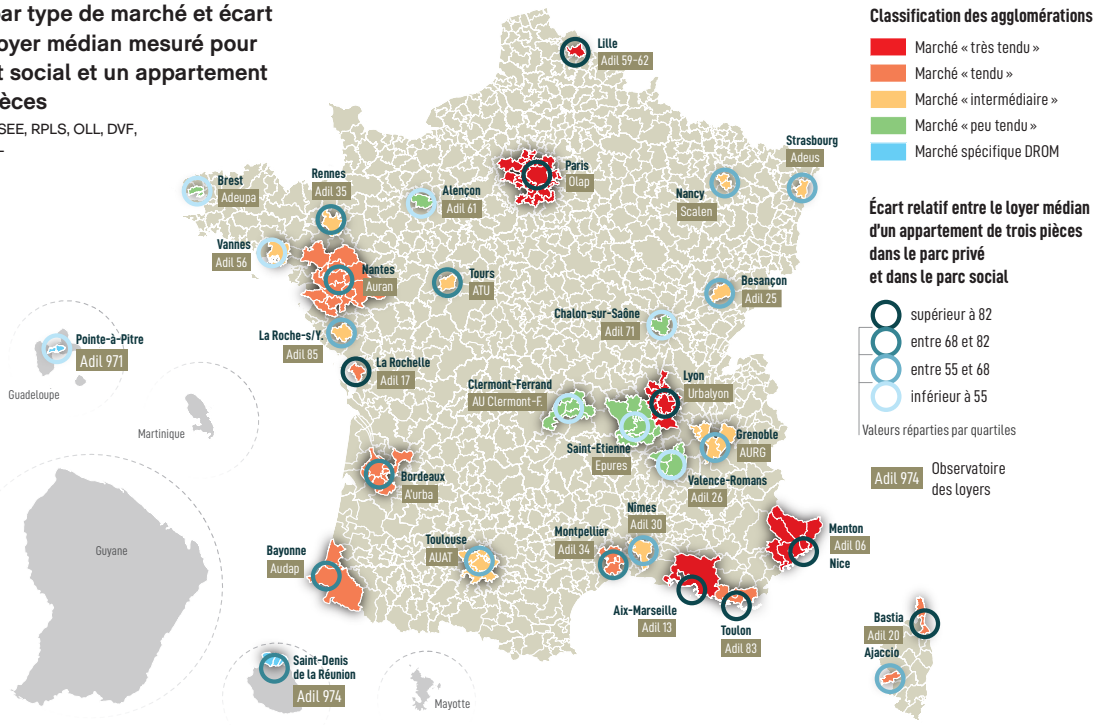
SOURCE : D'APRÈS INSEE, RPLS, OLL, DVF, SNE – TRAITEMENT ANIL



CARTE 9

Classification par type de marché et écart relatif entre le loyer médian mesuré pour un appartement social et un appartement privé de trois pièces

SOURCES : D'APRÈS INSEE, RPLS, OLL, DVF, SNE – TRAITEMENT ANIL



tement inférieur à la moyenne. De même, le taux de mobilité est inférieur à la moyenne, ce qui exprime la difficulté des ménages à quitter le parc social pour accéder au parc privé.

Le classement des écarts des loyers médians du parc social et du parc privé, qui constitue un indicateur de tension du marché locatif est globalement concordant avec la hiérarchie présentée précédemment. Par exemple, l'agglomération de Saint-Étienne, où l'écart relatif entre le niveau de loyer du parc social et du parc privé est le plus faible parmi les agglomérations observées, est classée en marché faiblement tendu, tout comme Valence ou Chalon-sur-Saône.

L'agglomération d'Alençon appartient également à cette catégorie de marché ; l'écart entre les loyers médians des deux parcs mesurés sur cette agglomération figure également parmi les plus faibles. À l'opposé, dans les secteurs en forte tension, l'écart entre ces loyers est le plus marqué.

UN FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT QUI FAÇONNE LES COMPLÉMENTARITÉS ENTRE LES SEGMENTS LOCATIFS

MÉTHODOLOGIE

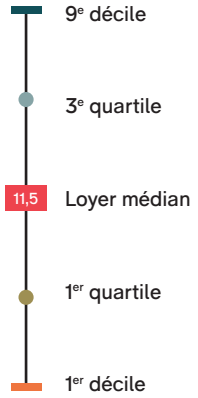
L'étude comparative présentée dans cette séquence vise notamment à identifier les complémentarités des différents segments des parcs locatifs, voire les potentielles situations de concurrence, ou d'identifier la place pour une offre locative intermédiaire. Elle a été menée sur les logements composés de trois pièces qui constituent la majorité de l'offre, aussi bien en secteur libre (30%[1]) qu'en secteur social (37%[2]).

Si les écarts de loyers médians rendent compte d'une certaine tension dans le segment locatif, ils ne permettent de lire que partiellement la notion de complémentarité entre l'offre locative publique et privée. Pour apprécier la complémentarité des parcs locatifs selon les agglomérations, un autre indicateur est convoqué. Il s'agit de l'écart entre le 9e décile des loyers du parc social (c'est-à-dire le niveau le plus élevé du parc réglementé en loyer et accessible aux ménages les plus modestes) et le 1er décile de ceux du parc privé, au sein duquel les loyers sont régulés par le marché et sont donc très sensibles à la situation de tension locative. Cet indicateur a notamment été utilisé par l'OLL de l'Eurométropole de Strasbourg pour caractériser l'hétérogénéité des loyers du parc social et, de fait, leur potentielle concurrence avec ceux du parc privé (voir encart ci-après).

Dans le graphique ci-dessous, il est possible d'identifier des **situations de recouvrement**, c'est-à-dire des agglomérations au sein desquelles les loyers du premier décile du parc privé sont moins chers que les loyers du dernier décile du parc social. Ces zones de recouvrement sont identifiées dans le graphique ci-dessous par des rectangles rouges plus ou moins étendus (exemple de Saint-Étienne, Alençon...). Il est également possible de voir, à l'inverse, des **zones de vide** dans certaines agglomérations matérialisées par des rectangles bleus. Dans ces agglomérations les loyers du premier décile du parc privé sont plus chers, voire nettement plus chers, que les loyers du dernier décile du parc social. Enfin, pour quelques agglomérations au centre du graphique, le niveau du 1er décile des loyers du parc privé est approximativement celui du 9e décile du parc social.

Cela se matérialise dans le graphique par une continuité ; on parlera alors de complémentarités entre les loyers des deux parcs. La lecture de cet indicateur qualifie la porosité, la complémentarité ou la disjonction des logements locatifs privés et publics, de manière étroitement corrélée au contexte local du marché locatif et son degré de tension.

- **Des agglomérations où les loyers des deux parcs se recouvrent :** le 9e décile des loyers du parc social est supérieur au 1er décile de ceux du parc privé. L'écart mesuré définit une situation de porosité, où les logements locatifs publics et privés peuvent potentiellement s'adresser à des ménages aux budgets comparables, et se trouver en concurrence sur le plan économique. Cette porosité s'observe dans les agglomérations de Saint-Étienne, d'Alençon ou encore de



Clé de lecture

Loyer mensuel : loyer mensuel hors charges.

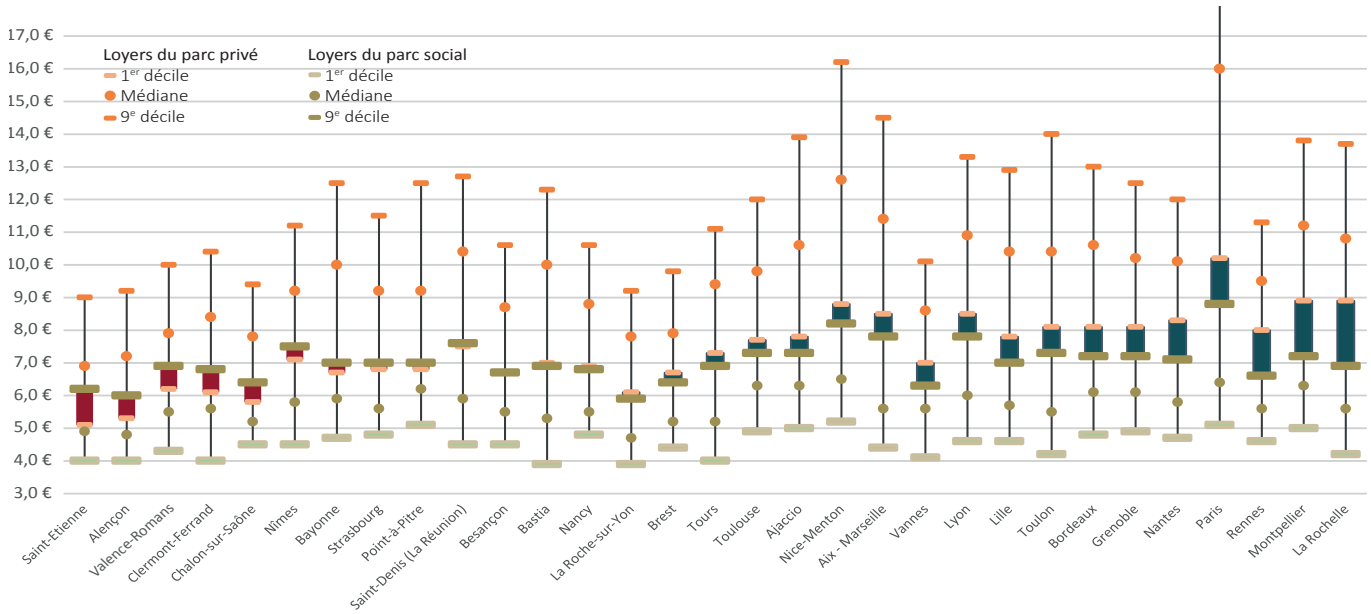
Loyer au m² : loyer mensuel divisé par la surface habitable.

- **1er décile / Valeur basse :** valeur en dessous de laquelle se situent 10% des données étudiées.
- **1er quartile :** valeur en dessous de laquelle se situent 25% des données étudiées.
- **Loyer médian :** loyer en dessous duquel se situent 50% des loyers (la moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur au loyer médian).
- **3e quartile :** valeur en dessous de laquelle se situent 75% des données étudiées.
- **9e décile / Valeur haute :** valeur en dessous de laquelle se situent 90% des données étudiées.

GRAPHIQUE 3

Distribution des loyers selon l'écart entre le 9e décile de loyer du parc social et le 1er décile de loyer du parc privé par agglomération SOURCES : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, OLAP (PARIS), 2019 / RPLS 2019

* Ce graphique montre les valeurs des premiers et derniers déciles et les valeurs médianes des loyers au m² du parc social et du parc privé dans chacune de ces agglomérations. Pour l'agglomération de Paris, le 9e décile en dehors de l'échelle du graphique vaut 24,7 euros/m².



Valence. Ces agglomérations appartiennent au groupe des marchés peu tendus, où les loyers libres s'inscrivent dans la fourchette basse et où l'accès à un logement social y est plus aisé. Les agglomérations de Saint-Étienne et d'Alençon enregistrent moins de 2,5 demandes pour une attribution et affichent un loyer médian au m² du parc privé parmi les plus faibles des agglomérations couvertes par un OLL, inférieur à 8 euros/m². L'enjeu pour les acteurs locaux de l'habitat est de valoriser les complémentarités des différents segments locatifs, qui ne se résument pas nécessairement à leur accessibilité financière. Le retour d'expérience de l'agglomération d'Alençon ci-après illustrera comment les bailleurs privés et publics positionnent respectivement les parcs locatifs dans une telle configuration de marché.

· **Des agglomérations où la mesure de l'écart met en évidence la complémentarité entre les loyers libres et les loyers du secteur social :** le 9e décile du niveau de loyer du parc social est comparable au 1er décile de celui du parc privé. Cet écart indique une (relative) complémentarité des secteurs locatifs privé et public. Elle s'observe dans les agglomérations de Besançon, Nancy ou encore Tours, classées comme marché locatif intermédiaire. Le taux de pression y est inférieur à la moyenne et le loyer médian du parc locatif privé varie entre 9 et 10 euros/m², correspondant à une fourchette intermédiaire des loyers mesurés dans le réseau des OLL. Ces agglomérations ne sont pas exemptes de tensions ciblées dans certains segments locatifs. Les enjeux portent d'une part sur le bon calibrage des niveaux de loyers exigés auprès des propriétaires privés en contrepartie des aides à la rénovation et d'autre part, le juste positionnement des logements locatifs sociaux financés en PLS. Le retour d'expérience de l'agglomération de Tours Val-de-Loire apportera un éclairage sur cette configuration de marché et ce qu'apporte la mesure des écarts pour le pilotage des politiques de l'habitat.

· **Des agglomérations où les écarts sont importants entre le 9e décile du niveau de loyer du parc social et le 1er décile de celui du parc privé :** l'existence d'un saut entre ces deux taquets qualifie une disjonction entre le secteur locatif libre et le secteur locatif public. Ainsi, cette situation est visible au sein des agglomérations de Paris, de Montpellier ou de La Rochelle qui présentent les écarts les plus élevés. Ce sont des agglomérations caractérisées par ailleurs par un marché tendu, et dont les niveaux de prix sont plus élevés que dans les autres agglomérations. Le développement d'un segment dit « intermédiaire », qui fait la jonction entre le secteur social et le secteur libre, constitue un enjeu bien identifié de programmation en matière d'habitat. L'exemple de l'agglomération parisienne viendra illustrer ce cas de figure.

1. Source : INSEE RP 2017 – 2. Source : RPLS 2019

EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

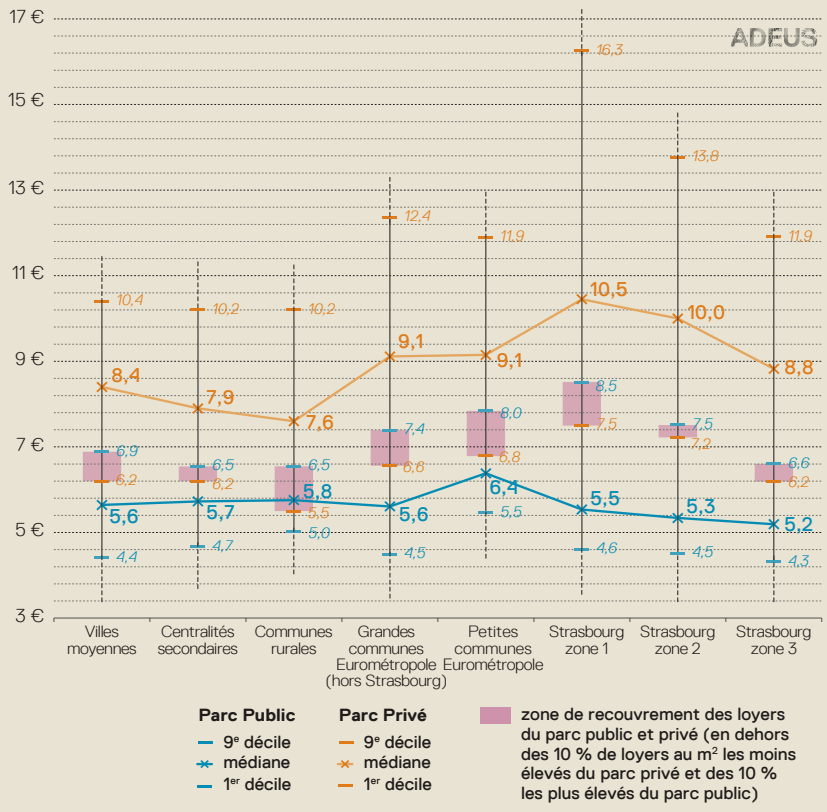
MESURE DE L'ÉCART DES LOYERS ENTRE LE PARC LOCATIF PRIVÉ ET LE PARC SOCIAL

SOURCE : LES LOYERS SOCIAUX DANS LE BAS-RHIN : UNE RÉALITÉ À DÉCRYPTER, ADEUS, DÉCEMBRE 2016

Les données recueillies par l'Observatoire local des loyers (OLL) ont été mobilisées pour la rédaction d'une note sur les loyers du parc social dans le Bas-Rhin comme réalité à décrypter et à interpréter avec prudence. L'enjeu de ce travail était d'analyser l'hétérogénéité de ces loyers et, de fait, leur concurrence avec ceux du parc privé.
Les premières analyses consistaient à relativiser la hiérarchie censée exister selon le type de financement entre les loyers très sociaux et les loyers sociaux ordinaires. En effet, il a été démontré que les loyers des logements financés en PLUS et PLAI sont quasi-équivalents dans 50% des cas et que 25% des loyers du PLUS sont inférieurs à ceux du PLAI pourtant destinés aux plus précaires. En somme, le logement social n'héberge pas uniquement les ménages précaires et le parc privé peut jouer, quant à lui, un rôle d'accueil des ménages modestes.
Ce travail s'intéresse à l'ambivalence entre complémentarité et concurrence des loyers du parc social et du parc privé. Afin de comparer les niveaux de loyers du parc public et privé, l'agence a mobilisé trois sources de données portant sur l'année 2015 : le Répertoire du parc locatif social (RPLS), le fichier des locations des agences immobilières du réseau FNAIM et enfin l'OLL pour le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg. La méthode a consisté à se baser sur des périmètres suffisamment fins tout en conservant un seuil statistique fiable afin d'obtenir des échelles territoriales comparables.
Les résultats de l'OLL ont notamment été valorisés à travers le graphique ci-dessous qui permet d'objectiver la dispersion des loyers sociaux et privés par niveau d'armature dans le Bas-Rhin en 2015. Il met en lumière différents phénomènes de chevauchement et de concurrence avec des écarts plus ou moins importants selon que l'on s'éloigne du centre-ville de Strasbourg. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, les résultats de l'OLL ont révélé que les loyers médians les plus faibles du parc privé se trouvaient dans les zones périphériques, mais qu'à contrario, ceux du parc public se trouvent dans les grands quartiers d'habitat social.

Dispersion des loyers du parc locatif social et du parc locatif privé par niveau d'armature dans le Bas-Rhin en 2015 (en euros/m²)

SOURCE : RPLS 2015-DREAL ; OLL-ADEUS ; FNAIM





Logements dans l'éco-quartier de La Courrouze à Rennes © ATU37

Déclinaison opérationnelle de l'analyse de la complémentarité des parcs locatifs public et privé : retours d'expériences

Cette dernière partie partage le retour d'expériences et les témoignages d'acteurs partenaires des OLL, interrogés dans le cadre de la présente étude, sur la manière dont la mesure de l'écart des loyers entre le parc locatif privé et le parc locatif social a permis de poser des orientations en matière de soutien au développement et à la requalification de l'offre locative. Ces retours sont introduits par les grandes caractéristiques des agglomérations et mis en perspective avec des données issues des OLL.
Les trois retours d'expériences et témoignages sont représentatifs des trois profils qualifiant l'écart mesuré entre les loyers du parc locatif privé et du parc locatif social, à savoir : les situations de porosité, de complémentarité et de disjonction.

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

POROSITÉ ENTRE LE PARC LOCATIF PUBLIC ET SOCIAL

La Communauté urbaine d'Alençon est peuplée par près de 56 000 habitants selon les derniers résultats du recensement de la population. Elle perd en population depuis le début des années 2000 en raison d'un solde migratoire durablement déficitaire et d'un essoufflement du solde naturel, lié à un vieillissement des structures démographiques. L'indice de jeunesse, inférieur à 1, recule et le nombre de ménages d'une personne progresse (40,5% en 2018). En conséquence, la taille moyenne des ménages diminue rapidement ; elle est passée de 2,39 habitants par logement en 1999 à 2,07 en 2018. La vacance a augmenté de près de deux points lors de la dernière période intercensitaire, portant le taux de vacance à 9,4% en 2018[1].

Ces quelques indicateurs caractérisent une situation de demande faible au regard de l'offre disponible, que corroborent les indicateurs de tension d'accès au parc social. Le ratio entre le nombre de demandes par rapport au nombre d'attributions de logements sociaux est de 2,46, soit un ratio sensiblement inférieur à la moyenne nationale (4,8). Formulé autrement, 41% des demandes de logement social sont satisfaites au sein de la Communauté urbaine d'Alençon, contre 21% à l'échelle nationale. Cette accessibilité s'explique par des taux de logement social (20%) et de mobilité (14%) élevés par rapport à la moyenne nationale[2].

L'agglomération a mis en place un Observatoire local des loyers, en associant les bailleurs privés et sociaux ; l'observation fine des loyers permet ainsi de bien caractériser le positionnement relatif des marchés locatifs pour identifier leurs potentielles complémentarités et concurrences.

L'agglomération alençonnaise fait partie de celles où le 9e décile des loyers du parc social, à savoir 6 euros/m² est plus élevé que le 1er décile des loyers du parc privé (5,3 euros/m²). Cet écart de 70 centimes d'euros par m² est seulement plus élevé à Saint-Étienne parmi les agglomérations couvertes par un OLL (1,1 euros d'écart par m² pour cette dernière), comme le montre le graphique 3.

À première vue, économiquement parlant, les deux parcs locatifs pourraient souffrir d'une forme de concurrence. Ce chevauchement s'observe notamment pour certaines typologies de biens. Le graphique ci-dessous montre que les loyers les plus élevés du parc social (3e quartile) sont, en particulier, très proches des loyers les plus faibles du parc privé (1er quartile) pour les grands logements (appartements ou maisons de 4 pièces et plus).

La porosité économique entre le secteur locatif libre et social est confirmée par le bailleur social interrogé par l'OLL dans le cadre de cette étude, qui explique que « 80% de la population de la communauté

PAROLES D'ACTEURS

QUE VOUS APPORTENT LES DONNÉES PRODUITES PAR L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS ?

Témoignage d'un bailleur public

« Demandeurs et donneurs de données, nous avons été pleinement associés dès l'origine à l'OLL "Parc privé - Parc social" porté par l'ADIL de l'Orne sur la Communauté urbaine d'Alençon. L'observatoire est un vrai atout pour notre territoire dans l'objectivation de données, l'accès à une connaissance transparente, ouverte, partagée, fiable, fine et actualisée. Il rassemble en un lieu les différents acteurs logements, crée et facilite les échanges et porte une analyse partagée du marché local. L'observatoire des loyers, très utile sur le sujet, fait apparaitre un chevauchement des loyers entre les quartiles les plus bas du secteur privé. »

Témoignage d'un bailleur privé

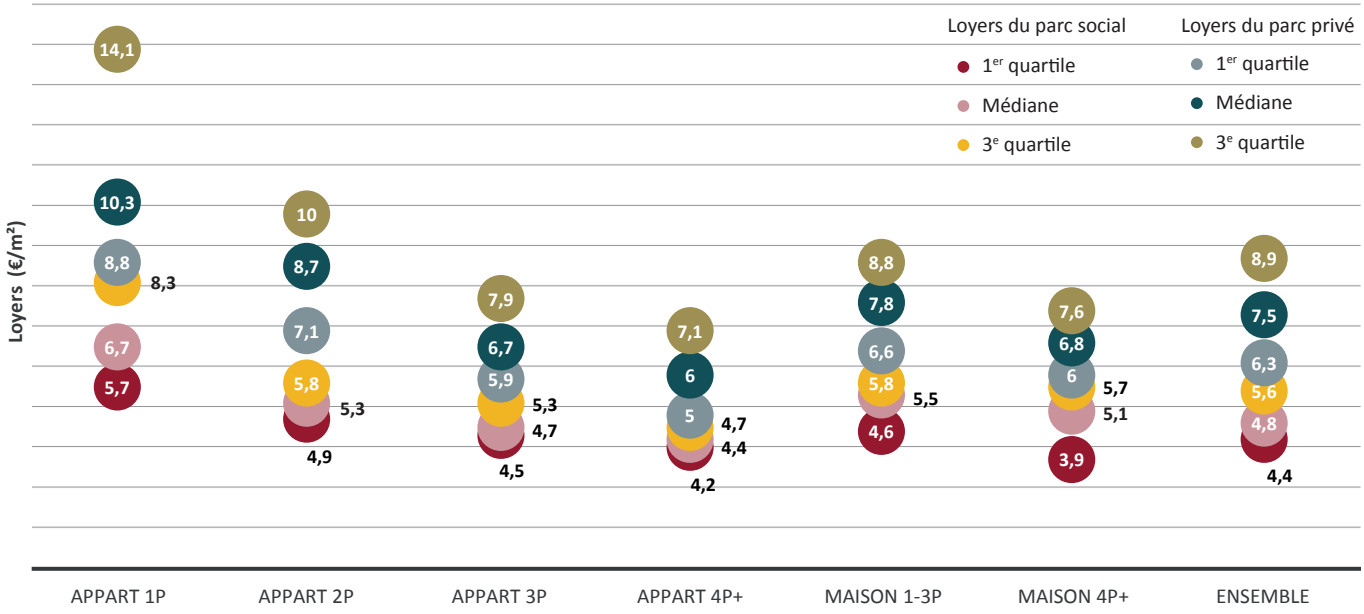
« L'obsevatoire agréé des loyers constitue un outil de travail reconnu par les bailleurs permettant une analyse précise du marché local. »

1. Source : RP 2018, INSEE
2. Sources : SNE 2019, RPLS 2019

GRAPHIQUE 4

Distribution des loyers par typologie et type de parc

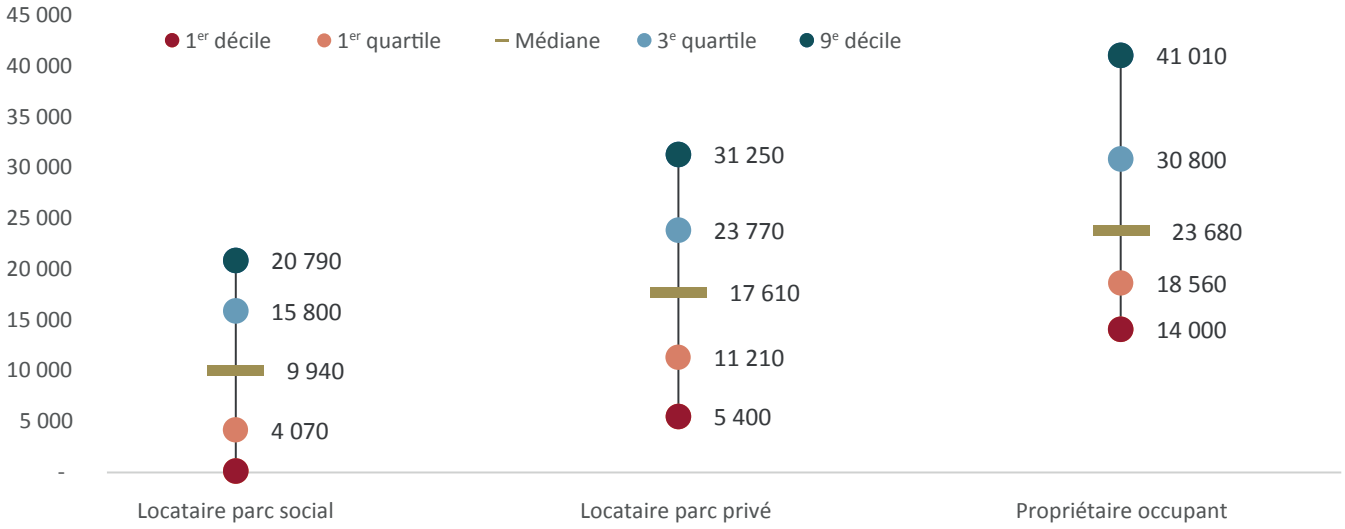
SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019



GRAPHIQUE 5

Distribution des revenus annuels déclarés par unité de consommation selon le statut d'occupation (en euros)

SOURCE : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018



urbaine d'Alençon est éligible au parc social, pouvant solliciter à sa guise les deux parcs selon la solvabilité. Ainsi, bon nombre d'alternances sont constatées par vase communiquant sur ce partage d'un même public et ce, pas toujours à bon escient : retour par exemple dans le parc social suite à des impayés... ».

Une simulation des conditions d'accès financières à un appartement de 3 pièces par un couple sans enfant confirme que la location privée est accessible à la quasi-totalité des ménages, y compris les plus modestes dont les revenus relèvent des plafonds du parc social, comme le souligne un bailleur privé interrogé : « Le parc privé vise à satisfaire toutes demandes de personne cherchant à se loger, y compris des personnes modestes, dans un marché détendu très accessible, en quête d'un bien unique éloigné d'une standardisation ».

Si l'on se réfère à la distribution des revenus des locataires du parc social et du parc privé, le parc social assume pleinement son rôle d'accueil des personnes les plus modestes dans les logements dont la moitié propose des loyers inférieurs à 4,8 euros/m² et ouvrant droit à l'APL. « Le parc social de la Communauté urbaine d'Alençon permet facilement l'accès à un logement y compris des plus bas déciles et ce dans des délais très raisonnables. Le recours marginal au DALO le démontre objectivement. Les plus fragiles ménages disposent d'un accompagnement social », précise un bailleur partenaire de l'OLL. Ce qui pourrait être perçu comme une concurrence directe incite à un positionnement complémentaire de l'offre gérée par bailleurs publics et privés de l'agglomération. L'enjeu pour les acteurs locaux de l'habitat est de valoriser les complémentarités des segments d'offre, qui ne se résument pas nécessairement à leur accessibilité financière.

PAROLES D'ACTEURS

DE QUELLE MANIÈRE LA COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉ ET SOCIAL CONTRIBUE-T-ELLE À LA DÉFINITION DE POLITIQUES LOCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF ?

Témoignages de bailleurs partenaires de l'OLL de l'agglomération d'Alençon

« La complémentarité avec le parc social porte sur les caractéristiques des biens, leur disponibilité immédiate (visite et signature d'un bail dans la journée), leur localisation, (commune ou quartier pas ou peu disponible en logement social), leur particularité, maison de charme, selon des critères émis, cheminée où poêle à bois, jardin arboré, spacieux... Il offre des typologies plus présentes sur le marché privé, petits logements ou individuels. Rappelons qu'une partie des locataires n'est pas éligible aux logements sociaux et certaines personnes pour des raisons qui leurs sont propres ne souhaitent pas y souscrire. »

La complémentarité des parcs ressort également sur l'accessibilité, la typologie et l'adaptabilité des logements. Lors des travaux de réhabilitations, l'accent est mis sur le taux d'équipement des ensembles, ascenseurs, adaptation et accessibilité des appartements. En effet, la perte d'autonomie liée à une population « senior » s'avère non négligeable et grandissante sur le territoire. Or, la structure du bâti et le coût de travaux induit ne permettent pas au parc privé, attaché à un parc ancien, de répondre à une partie de la demande exprimée.

Dans l'agglomération, certaines typologies sont plus présentes dans le marché privé : petits logements ou individuels. Dans le parc social, l'individuel représente 20% du parc à forte demande. Toutes ces demandes ne peuvent être satisfaites compte tenu de la faible rotation locative constatée sur cette fraction du parc social : « à ce titre, le parc privé est très complémentaire. En effet, le patrimoine des bailleurs sociaux est principalement axé sur le collectif situé dans la ville-centre et proximité ».

Le parc locatif privé est davantage en situation potentielle de concurrence avec l'accès à la propriété. Les bailleurs privés du territoire y voient un risque « d'exclusion de la location de certains bâtis. D'autant que dans un territoire où l'accès à un parcours résidentiel d'accession reste encore possible, la captation des locataires les plus solvables est restreinte et les loyers des déciles les plus élevés s'en trouvent limités ».

Il y a donc un enjeu de réinvestissement de ce parc, notamment parce qu'il est ancien et qu'il peut nécessiter des rénovations importantes. Sur ce point les professionnels de l'immobilier alertent : « nos propriétaires occupants et même bailleurs sont peu fortunés, souvent âgés. Sans aides, ils ne pourront déclencher les travaux souhaités par la loi climat résilience ».

MÉTROPOLE TOURS VAL-DE-LOIRE

COMPLÉMENTARITÉ (RELATIVE) ENTRE LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

La Métropole de Tours Val-de-Loire se classe parmi les vingt premières aires urbaines françaises avec près de 300 000 habitants. Sa population a évolué de + 0,3% par an entre 2013 et 2018, soit au même rythme qu'à l'échelle nationale. Ce taux de croissance observe une certaine stabilité depuis le début des années 2000. L'accroissement de la population est toutefois porté par le seul excédent naturel au cours de la dernière période intercensitaire, le solde migratoire se maintenant à l'équilibre. L'indice de jeunesse inférieur à 1 reflète une démographie vieillissante, mais cette tendance n'est pas spécifique à la métropole tourangelle.

Une évolution notable est la croissance du parc vacant : si le taux de vacance se situe dans la moyenne nationale (8,4%), il a connu une croissance significative depuis 2008 (5,8%), augurant d'une détente relative, et donc d'une meilleure fluidité du marché immobilier où les résidences principales sont majoritairement locatives (53%). Les indicateurs de tension d'accès au parc social sont modérés : une attribution est réalisée pour 3,22 demandes, soit un tiers des demandes satisfaites. Ce rapport est inférieur à la moyenne nationale, qui s'établit, pour rappel, à 4,8.

Ces indicateurs placent la Métropole de Tours dans un contexte de marché local de l'habitat en situation de tension intermédiaire, comme mis en évidence par la classification réalisée précédemment (cf. carte 8 page 16). Comme le montre le graphique 3 page 17, le 9e décile des loyers du parc social (6,9 euros/m²) s'inscrit en continuité de celui du 1er décile des loyers du parc privé (7,3 euros/m²), selon un écart faible. C'est également le cas pour les agglomérations de Nancy ou encore de Besançon.

La dispersion des loyers par typologie de logements et type de parc permet de relativiser la notion de complémentarité pour certaines typologies de logement. Ainsi, les T1 et T2 se démarquent par une relative cherté des loyers libres : le loyer médian au m² dans le parc locatif privé est deux fois plus élevé que celui mesuré dans le parc locatif social. L'écart est moins marqué pour les logements familiaux.

Le PLS, dont les loyers ne peuvent excéder 9 euros/m², pourrait s'inscrire de manière opportune dans le marché local, à condition qu'il soit programmé de manière ciblée sur des petites typologies. À partir du T3, le PLS peut entretenir une proximité avec les loyers médians du parc privé, qui fragiliserait son positionnement concurrentiel.

Une simulation réalisée en prenant référence les revenus des couples sans enfants indique que 30% des ménages sous les plafonds PLS sont solvables pour louer un T3 dans le parc privé. Les 20% restant relèvent des plafonds PLUS. Cette même simulation montre que la location d'un T3 dans le parc privé exclut les ménages les plus modestes (15% d'entre eux).

PAROLE D'ACTEUR

QUE VOUS APPORTENT LES DONNÉES PRODUITES PAR L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS ?

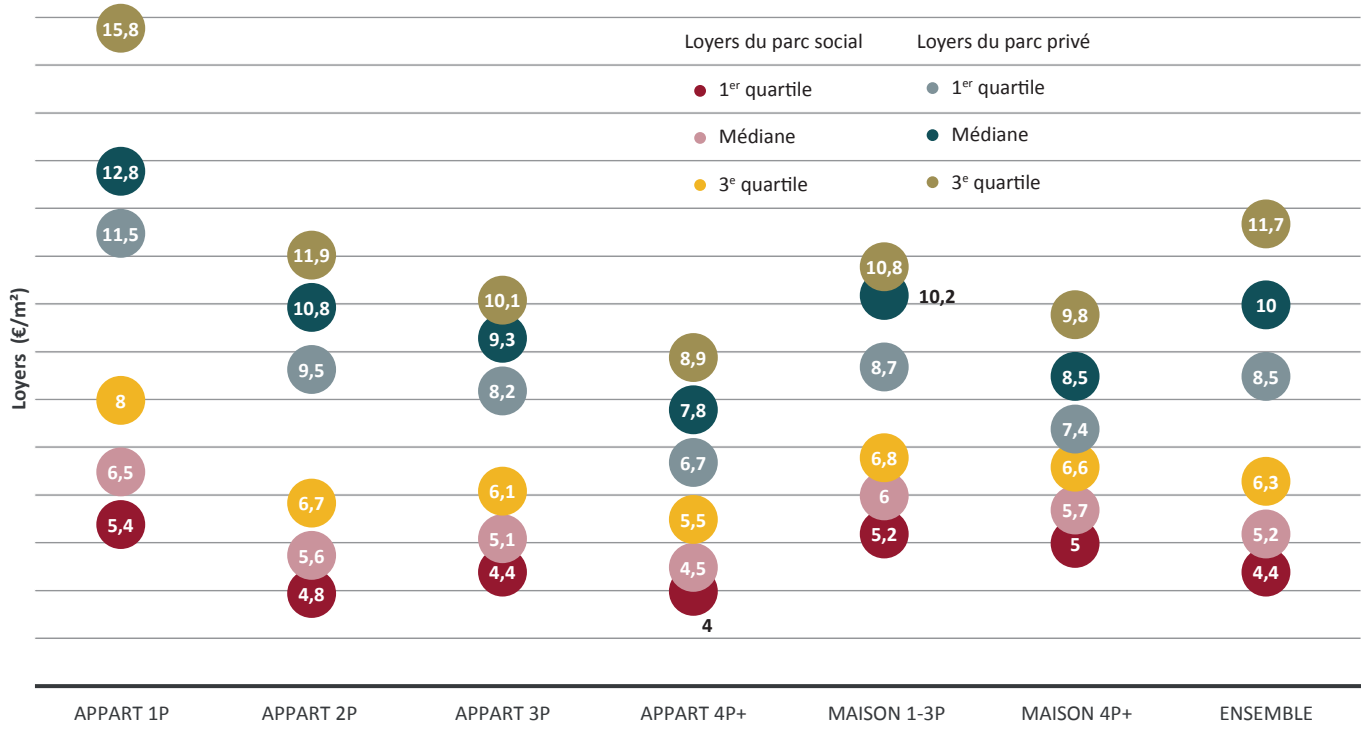
Témoignage de Tours Métropole Val-de-Loire

« Grâce à une connaissance plus fine de la typologie des logements et des niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé, l'observatoire des loyers permet à Tours Métropole Val de Loire d'adapter en continu sa politique de l'habitat et du logement. »

GRAPHIQUE 6

Distribution des loyers par typologie et type de parc

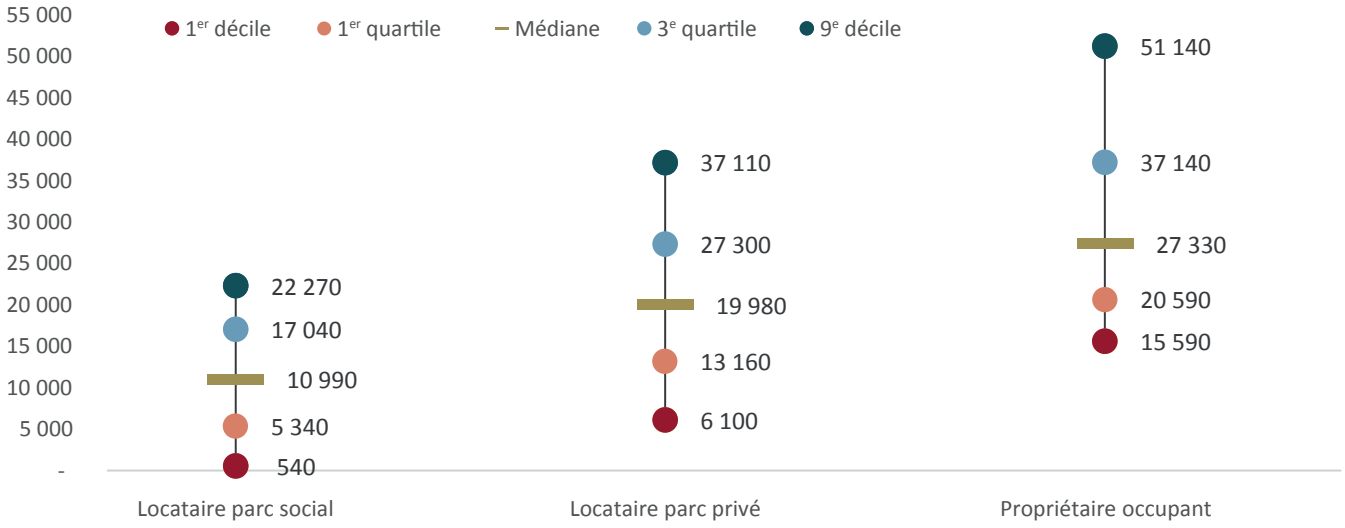
SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019



GRAPHIQUE 7

Distribution des revenus annuels déclarés par unité de consommation selon le statut d'occupation (en euros)

SOURCE : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018



PAROLE D'ACTEUR

DE QUELLE MANIÈRE LA COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉ ET SOCIAL CONTRIBUE-T-ELLE À LA DÉFINITION DE POLITIQUES LOCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF ?

Témoignage de Tours Métropole Val-de-Loire

« La mesure de l'écart entre le parc locatif public et privé laisse supposer un possible développement d'une offre locative intermédiaire complémentaire à l'offre existante, en particulier sur les T1 et T2 qui constituent 27,6% des résidences principales de l'agglomération.

Un des enjeux identifiés est d'adosser la production de cette offre intermédiaire à la requalification du parc existant.

La Métropole de Tours interrogée dans le cadre de l'étude confirme que l'observation fine des loyers permet « dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH métropolitaine 2019-2023, qui vise à créer une offre locative intermédiaire, sociale ou très sociale dans le parc privé, complémentaire à l'offre existante, d'ajuster au plus près de la réalité locale, les niveaux de loyers exigés auprès des propriétaires privés pouvant bénéficier d'aides publiques aux travaux de rénovation (entre 7,35 euros/m² et 8,46 euros/m² pour un loyer conventionné intermédiaire, contre 10,2 euros/m² pour un loyer libre) ».

Le parc social tourangeau dispose d'une offre à très bas loyer pour un quart des logements – autrement dit, 25% des logements locatifs sociaux sont loués à moins de 4,4 euros/m² – qui s'adresse aux locataires les plus modestes, dont une partie d'entre eux n'ont pas accès au parc privé. Tours Métropole Val-de-Loire précise à cet égard que « dans le cadre de la réforme des attributions HLM, la Métropole de Tours souhaite inciter les bailleurs sociaux à mener une politique de loyers expérimentale[1] pour faciliter un accès territorialisé au parc social des ménages très modestes. Dans cette optique, l'observatoire local des loyers va contribuer à mesurer l'opportunité et la faisabilité d'une intervention sur les loyers HLM (loyer médian de 5,2 euros/m²) en caractérisant finement les écarts de ces loyers avec le parc privé ».

1. Prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 88), l'ordonnance du 15 mai 2019 prévoit, pour une durée de cinq ans, la possibilité pour les bailleurs sociaux volontaires de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers HLM dérogatoire, en faveur des ménages très modestes. Elle permet aux bailleurs sociaux de moduler leurs loyers pour mieux prendre en compte leur capacité financière et ainsi faciliter leur accès au parc social.

AGGLOMÉRATION PARISIENNE

DISJONCTION ENTRE LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

L'agglomération parisienne compte 7 075 000 habitants, dont 2 175 000 vivent dans Paris intramuros. Depuis 2008, la population augmente de 0,3% par an, en raison d'un excédent naturel (+ 0,9%) qui compense le déficit migratoire (– 0,6%). La dynamique positive de la petite couronne compense par ailleurs les pertes démographiques de Paris intramuros. La taille moyenne des ménages s'établit à 2,18 habitants par logement ; à Paris, elle est de 1,87, c'est-à-dire que plus de la moitié des habitants de la capitale habite seule son logement. L'agglomération parisienne est un espace où la tension sur les marchés locatifs et immobilier est au paroxysme au niveau national. Certaines communes de cette agglomération font d'ailleurs l'objet d'un classement administratif à part (A bis) pour le pilotage des politiques en matière d'habitat.

Une illustration de la très forte tension locative observée dans l'agglomération parisienne porte sur l'accès au logement social. Le nombre de demandes par rapport au nombre d'attributions de logements sociaux est de 7, contre 4,8 au plan national. Seules 14% des demandes de logement social sont satisfaites, contre 21% à l'échelle nationale. De manière corrélée, la mobilité dans le parc social est basse (6,4%). Ces indicateurs de tension sont exacerbés dans Paris intramuros, où le rapport demande/attribution excède 18 demandes pour une attribution et où le taux de mobilité est de 4,8%.

La forte tension locative s'illustre par le 9e décile des loyers du parc social à 8,8 euros/m² bien plus faible que le 1er décile de ceux du parc privé (10,2 euros/m²), soit un écart de 1,4 €/m² (cf. graphique 3 page 17). Cet écart est seulement plus élevé à Montpellier (1,7 euros) et La Rochelle (2 euros) parmi les agglomérations étudiées ici.

La « disjonction » entre les segments privés et publics est parfaitement illustrée par le graphique ci-dessous, qui montre un écart important entre les loyers les plus élevés du parc social (3e quartile) et les loyers les plus faibles du parc privé (1er quartile), quelles que soient les typologies de biens. L'écart est particulièrement marqué pour les petites typologies. La très forte dispersion des loyers privés traduit également des différences de valeurs locatives entre Paris intramuros, dont le loyer médian est de 24,5 euros/m² et le reste de l'agglomération, dont le loyer médian s'établit à 16,8 euros/m². Pour autant, le niveau du 1er quartile des loyers du parc privé observe un différentiel de 7 euros/m² toutes typologies confondues et qui varie pour les appartements de 8,7 euros/m² à 4,6 euros/m² selon les tailles de logement.

Une autre illustration de cette zone « vide » entre les loyers les plus élevés du parc social et ceux du parc privé est une représentation de l'OLAP, spécifique à la ville de Paris et non au périmètre métropolitain, montrant la distribution des loyers des deux parcs. Un creux est nettement visible à l'intersection des niveaux de loyer des deux parcs : « Ainsi, le graphique montre que l'offre de logements à loyer hors charges compris entre 11 et 18 euros/m² est très réduite à Paris. La situation est similaire, bien que moins extrême, en petite couronne (départements 92, 93 et 94) avec une offre faible entre 10 et 14 euros/m² » (cf. graphique 9 page 25). L'offre à moins de 11 euros/m² est portée par le parc locatif social, dont on sait l'accès contraint.

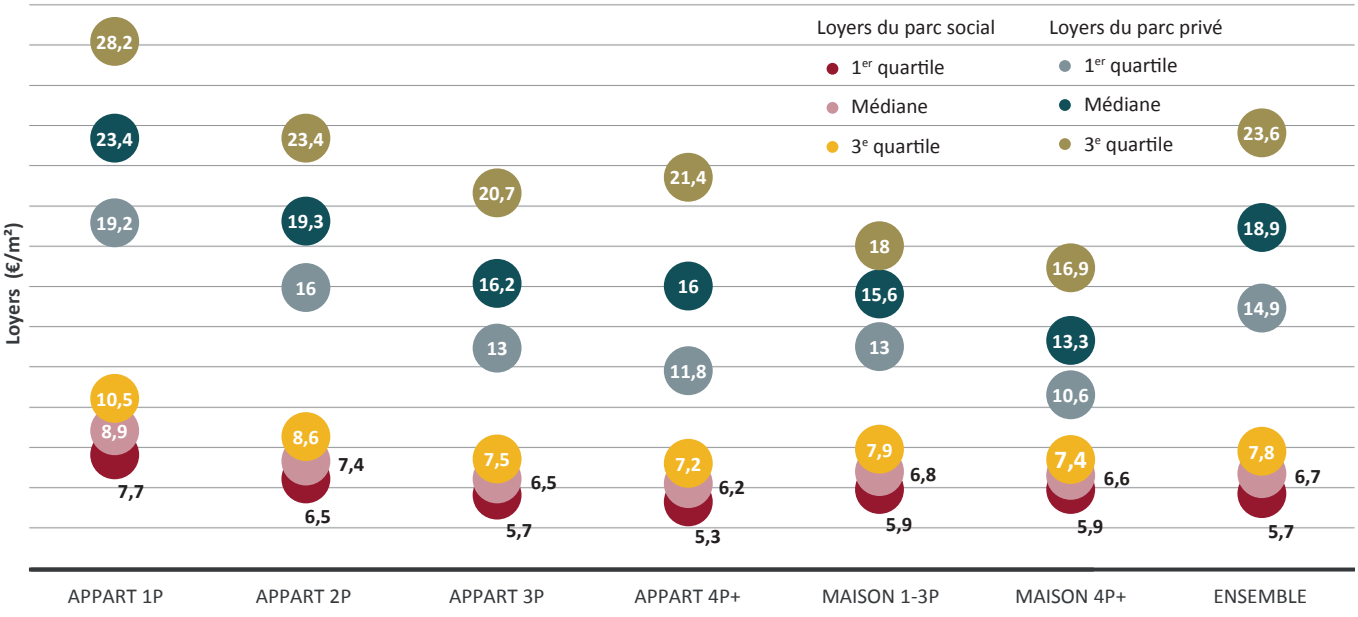
Les graphiques ci-avant avèrent l'existence d'un « chaînon manquant » entre le parc locatif privé et le parc locatif social dans un contexte de marché sélectif. Par exemple, seuls 40% de couples sans enfants de l'agglomération parisienne disposent de revenus suffisants pour louer un T3 dans le centre de l'agglomération parisienne.

Enfin, la distribution des revenus annuels des ménages locataires par unité de consommation met en évidence le phénomène de report de ménages modestes vers le parc locatif privé, malgré l'ampleur de l'écart avec les loyers du parc public. En effet, le niveau du premier quartile des revenus annuels des locataires du parc privé, c'est-à-dire le revenu sous lequel se situent 25% des locataires les plus pauvres, dépasse de moins de 100 euros/mois celui calculé pour les locataires du parc social. Ces marchés locatifs privés orientés sur un « parc social de fait » sont notamment implantés dans des territoires au nord de l'agglomération parisienne, et portent une autre forme de disjonction : celles des revenus des locataires et des loyers pratiqués.

GRAPHIQUE 8

Distribution des loyers par typologie et type de parc

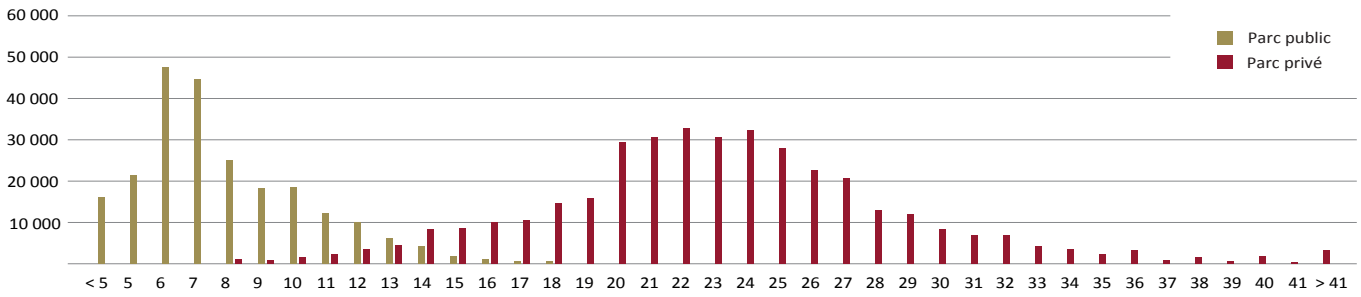
SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019



GRAPHIQUE 9

Répartition des logements des parcs social et privé à Paris par tranche de 1 euro/m² en 2017 SOURCE : OLAP, RPLS (DRIHL)

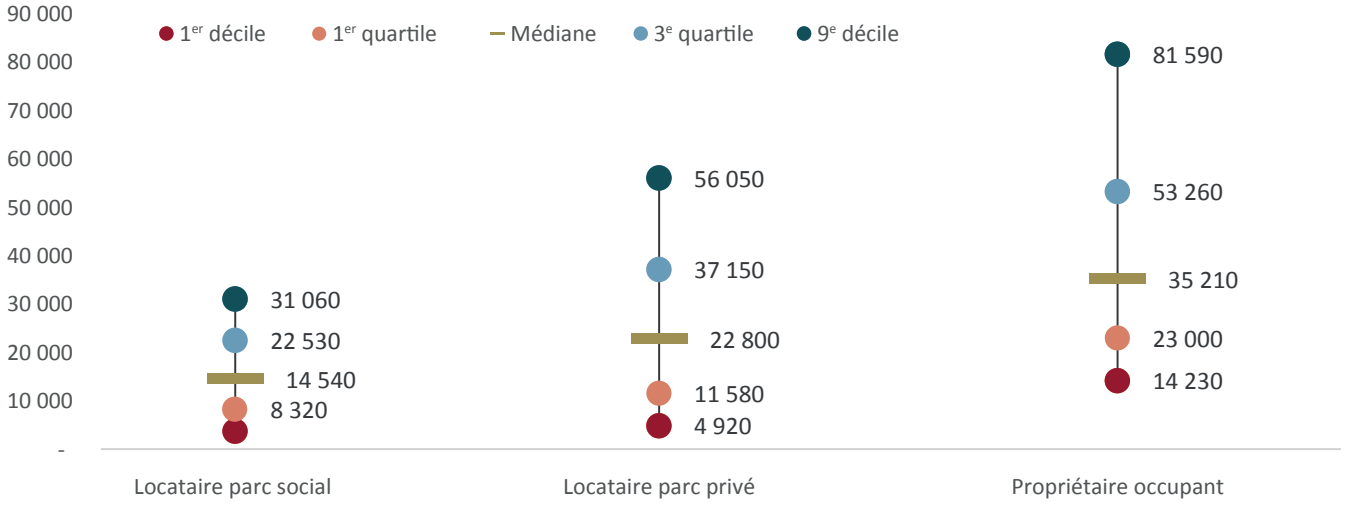
Lecture du graphique : un peu plus de 20 000 logements locatifs sociaux ont un loyer compris entre 5 et 6 eurosm² par mois



GRAPHIQUE 10

Distribution des revenus annuels déclarés par unité de consommation selon le statut d'occupation (en euros)

SOURCE : INSEE-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FICHIER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL – 2018



PAROLE D'ACTEUR

DE QUELLE MANIÈRE LA COMPARAISON DES LOYERS DES PARCS PRIVÉ ET SOCIAL CONTRIBUE-T-ELLE À LA DÉFINITION DE POLITIQUES LOCALES EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF ?

Témoignage de la DRIHL Île-de-France

« La mesure de l'écart entre les loyers du parc privé et ceux du parc social avère un potentiel de développement d'une offre locative intermédiaire, qui semble constituer un segment manquant dans le parc de logement francilien.

Ainsi, la DRIHL interrogée dans le cadre de cette étude précise que : « en Île-de-France, suite aux orientations et préconisations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, l'opportunité de développer une offre locative à loyer intermédiaire a fait l'objet de travaux publiés le 21 décembre 2017. Dans la région capitale, les écarts sont importants entre les loyers pratiqués dans le parc social et ceux du parc locatif privé non meublé, posant la question du logement des classes moyennes qui ont souvent renoncé à faire une demande de logement social et dont les revenus ne permettent plus d'accéder dans des conditions satisfaisantes au parc privé francilien, notamment dans le centre de l'agglomération ».

Elle définit le segment intermédiaire visé : « afin de relancer la production de logements du segment intermédiaire, le gouvernement a précisé dans une ordonnance de 2014 les caractéristiques de ce segment :

- les logements doivent être situés dans les zones tendues (zonage ABC) où l'écart de loyer entre parc privé et parc social est de plus en plus marqué ;
- ils font l'objet d'une aide de l'Etat ou d'une collectivité territoriale en contrepartie de loyers modérés ;
- ils sont attribués sous plafonds de loyer et de ressources définis par décret ».

Une étude initiée en 2019[1] estime que le logement locatif intermédiaire peut desservir 281 000 ménages en Île-de-France, dont 162 000 pour lesquels l'accession à la propriété n'offre pas d'alternative. La demande est fortement concentrée en cœur d'agglomération : près de 34% dans Paris intramuros, 29% dans le reste de la zone Abis et 35% dans le reste de la zone A. L'étude précise que les 162 000 ménages pour lesquels « le statut de locataire n'est pas un choix » sont plus fortement concentrés dans la zone Abis, autrement dit Paris et les communes limitrophes.

L'étude met enfin en évidence que la répartition des logements agréés entre 2014 et 2020 est sensiblement différente de la répartition des besoins estimés. Ainsi, alors que Paris concentrerait 34% des besoins franciliens, 8% des logements agréés l'ont été dans la capitale. La Seine-Saint-Denis, qui représente moins de 7% de la demande, réunit 25% des logements agréés.

Afin de territorialiser au mieux la production de logements locatifs intermédiaires, la DRIHL précise qu'« associées à d'autres critères et affinées le cas échéant par localisation et/ou typologie, ces comparaisons constituent une aide à la décision dans la détermination de zones où il serait utile de construire du logement à loyer intermédiaire et, a contrario, de zones où les niveaux de loyers des deux parcs sont suffisamment proches pour ne pas justifier un tel dispositif ».

1. Source : Rapport du CGEDD et de l'Inspection Général des Finances : « Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels » - pages 16 et 17 - Avril 2021

CONCLUSION

L'analyse de la complémentarité des logements locatifs privés et publics interroge nécessairement le contexte de marché dans lequel l'offre et la demande interagissent. L'intensité de la tension, représentative de déséquilibres entre l'offre et la demande, influe sur le niveau des loyers dans le parc privé, et en conséquence, sur l'écart avec les loyers dans le parc social, dont le niveau n'obéit pas de la même manière au marché et à la géographie. Le niveau des loyers observés dans le parc privé pèse dans la classification des marchés à l'aune de leur tension, convoquant d'autres indicateurs comme le nombre d'attributions et le taux de mobilité dans le parc social, la vacance...

L'analyse de l'écart des loyers au regard de ces contextes de marchés locaux de l'habitat permet de dessiner à grands traits trois types de situation au regard complémentarité entre les parcs locatifs privé et sociaux.

• **Porosité entre les parcs locatifs privé et social :** la fourchette haute des loyers du parc social chevauche la fourchette basse des loyers du parc privé. Cette situation s'observe principalement dans les marchés locatifs en faible tension. Une partie de l'offre est susceptible de s'adresser à un même public, avec pour conséquence d'une part une situation potentielle de concurrence et d'autre part, un resserrement de la fonction d'accueil des ménages les plus fragiles du parc social. Par ailleurs, les ménages les plus solvables des parcs locatifs peuvent s'orienter vers l'accession à la propriété. En termes d'enjeux locaux, il peut s'agir de valoriser des complémentarités qui ne se résument pas à l'accessibilité financière et qui portent notamment sur les actions de requalification du parc existant pour garantir une certaine attractivité et contribuer à une certaine diversité de l'offre locative.

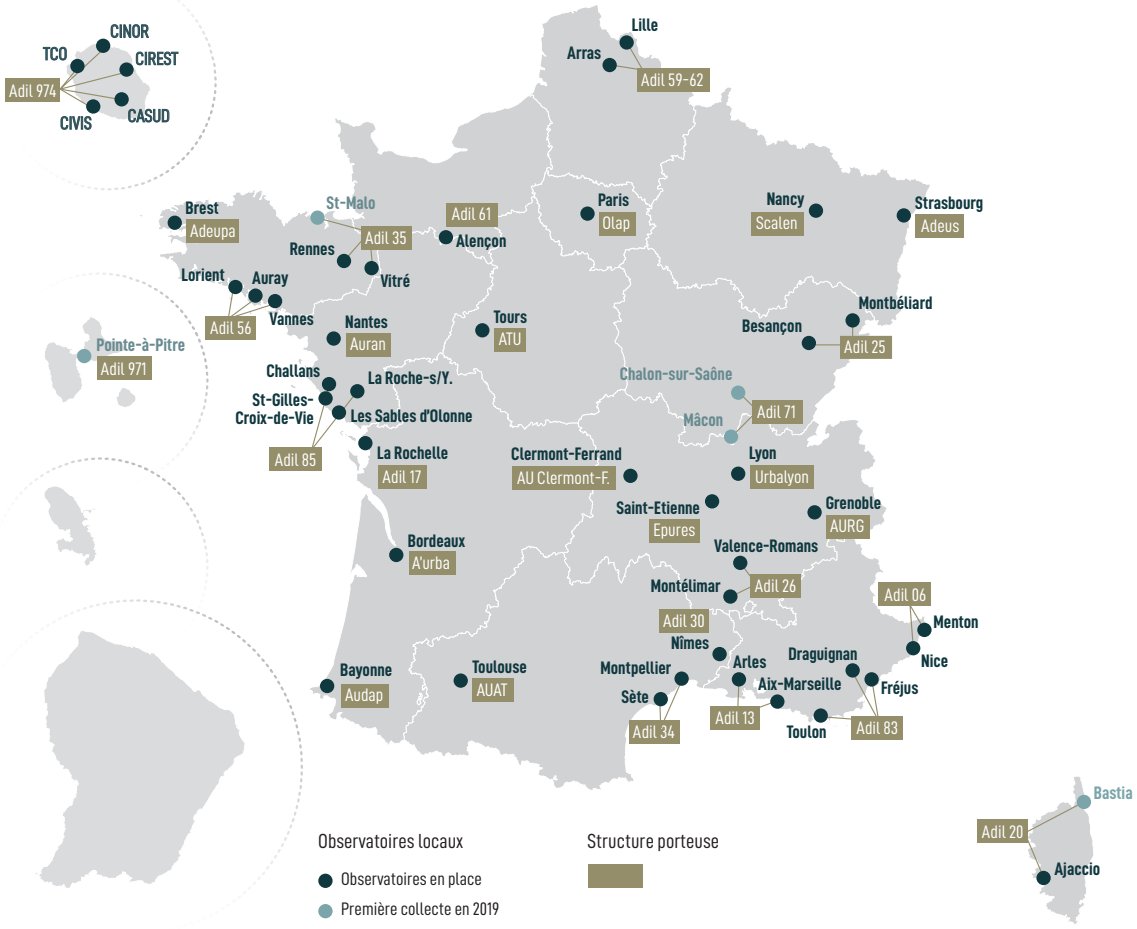
• **Complémentarité entre les parcs locatifs privé et social :** la dispersion des loyers du parc social et du privé suit une certaine continuité. Cette situation s'observe principalement dans les marchés locatifs intermédiaires, c'est-à-dire où le déséquilibre offre / demande est globalement modéré. Ces territoires ne sont pas exempts d'une pression de la demande, et celle-ci peut être moins satisfaite sur certains segments d'offre. Aussi, il convient d'identifier les segments où les équilibres sont fragilisés. Parmi les enjeux locaux identifiés, on peut citer le juste niveau de loyers attendus auprès des bailleurs privés en contrepartie d'aide à la rénovation de leur logement ou encore la bonne cible de programmation de logements sociaux financés en PLS.

• **Disjonction entre les parcs locatifs privé et social :** la fourchette haute des loyers du parc social est fortement disjointe de la fourchette basse des loyers du parc privé. Cette situation s'observe dans les marchés locatifs soumis à forte tension, et par conséquent, sélectifs. Un des enjeux bien identifié dans cette configuration de marché est le développement d'une offre locative intermédiaire, permettant la jonction entre les deux parcs. Ce segment intermédiaire peut être porté par le conventionnement du parc privé, mais également la production de logements locatifs intermédiaires, tels que notamment définis par l'ordonnance du 20 février 2014.

Cette étude constitue un cadrage national, fondée sur des données comparables produites par les Observatoires locaux des loyers (OLL), qui vise à établir des catégorisations pouvant servir de référence à des études locales. Elle montre l'importance de contextualiser les analyses au regard des spécificités des marchés locatifs dans lesquels se définissent les politiques locales de l'habitat. L'analyse comparée des niveaux des loyers privés est indispensable à la qualification de la complémentarité des deux parcs. Cette analyse peut être néanmoins complétée par une approche comparée et croisée des revenus des ménages locataires, qui consiste par exemple à mettre en évidence la capacité d'accès financière au logement privé des ménages dont les ressources les rendent éligibles au parc social, ou encore la part des ménages modestes logés dans le parc privé dans des marchés où les loyers sont chers.

Cette étude, comme la précédente sur la place du parc récent sur le marché locatif des appartements publiée en septembre 2020[1], invite à approfondir localement l'analyse des complémentarités entre les segments locatifs, très sensibles aux dynamiques territoriales pour définir des orientations en matière de politiques publiques ciblant le développement et l'amélioration du parc locatif. L'exercice est facilité par les résultats produits annuellement par les OLL, et pourrait être conduit régulièrement, en particulier lors de l'élaboration des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et de leur bilan à mi-parcours.

1. www.anil.org/etudes-parc-recent-offre-locative-privee-2018/



DIRECTRICES DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Roselyne Conan (ANIL)
COORDINATION ÉDITORIALE : Karine Hurel (FNAU)
AUTEURS : Laura Delorme, Odile Dubois-Joye, Clément Pavard (ANIL)
Les auteurs remercient l'ensemble des chargés d'études des observatoires locaux des loyers cités dans ce document pour leurs contributions et leurs relectures avisées
CARTOGRAPHIE ET GRAPHISME : François Lefebvre (FNAU), Héloïse Tissot
CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE POUR LA COUVERTURE : © Grand Warszawski
IMPRESSION : Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, décembre 2021

Retrouvez ce document et plus de résultats des observatoires locaux des loyers sur www.observatoires-des-loyers.org et leurs données en libre accès sur www.data.gouv.fr

anil
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris – France
01 42 02 05 50 – anil@anil.org – www.anil.org

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME

22, rue Joubert - 75009 Paris – France
01 45 49 32 50 – fnau@fnau.org – www.fnau.org