

ENQUETE DANS LE PARC LOCATIF PRIVE DU SUD LOIRE ET DE LA PROCHE HAUTE-LOIRE : CONDITIONS DE LOGEMENT ET GESTION LOCATIVE

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

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

Aussi, les partenaires* de l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise epures ont souhaité mettre en place un dispositif d'observation pour suivre l'évolution des niveaux de loyers et qualifier le profil des occupants pour appuyer leurs décisions dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat (Programme Local de l'Habitat, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, ...). Une enquête a été réalisée sur 138 communes du Sud Loire et de la proche Haute-Loire.

Ce deuxième numéro des "Données du territoire" sur le parc locatif privé vise à éclairer le fonctionnement du marché locatif privé en apportant une analyse sur les conditions de logement et le mode de gestion locative.

1 | Les conditions de logement**

Des locataires plutôt satisfaits

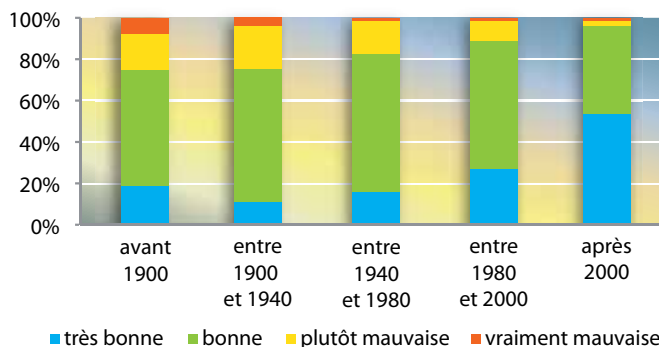
Le degré de satisfaction des locataires est relativement homogène concernant l'immeuble et le logement. Les locataires sont pour les 2/3 satisfaits de leur logement et autant de leur immeuble.

Plus le loyer est faible, moins les occupants sont satisfaits de leur logement. Ainsi, les locataires très satisfaits dépensent en moyenne 512€ par mois dans leur loyer, contre 409€ pour les locataires très insatisfaits.

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

** Ce chapitre présente les résultats sur le territoire du Scot Sud Loire.

La satisfaction envers l'immeuble selon la date de construction dans le Sud Loire



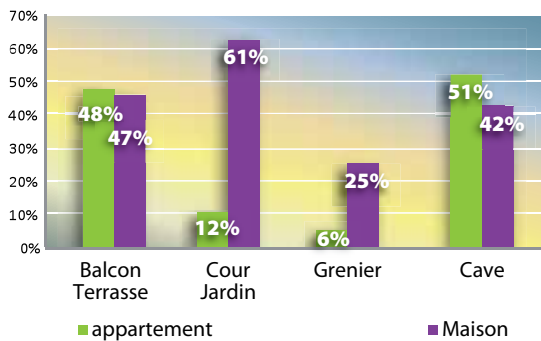
Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2010.

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

Plus l'immeuble est récent, plus la satisfaction est grande. Ainsi, 54% des locataires habitant dans un immeuble construit après 2000 sont très satisfaits. Ils sont seulement 11% dans les immeubles construits entre 1900 et 1940.

Un bon niveau d'équipement des logements

Les annexes privatives au logement selon le type de logement dans le Sud Loire



Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2010.

Un parc locatif privé plutôt de qualité

	Enquête loyer Sud Loire	Insee, Enquête nationale logement 2006*
Installations sanitaires	93% des enquêtés ont déclaré avoir une salle de bains dans leur logement.	98% du parc locatif privé est doté de wc intérieurs et d'une installation sanitaire avec confort.
Type de chauffage	Le chauffage individuel est prépondérant, y compris dans les appartements. 70% d'entre eux sont équipés de chauffage individuel, dont 52% en chauffage individuel avec chaudière.	54% du parc locatif privé est équipé de chaudière individuelle ou collective.
Energie de chauffage	La majorité des maisons et des appartements sont chauffés au gaz. Le chauffage électrique est un peu plus présent dans les appartements, 22% contre 18% dans les maisons.	40% du parc locatif privé est équipé d'un chauffage électrique individuel.

	Enquête loyer Sud Loire	Observatoire de l'habitat du Grand Clermont**
Présence de double vitrage	Près de 70% des appartements disposent de double vitrage, pour 84% des maisons. Le parc locatif récent construit après 2000 est doté systématiquement de double vitrage.	53% des logements locatifs privés sont équipés d'un double vitrage.

* "Le parc privé dans l'enquête nationale logement 2006", Anah, décembre 2009.

** "Portrait, itinéraire des locataires du parc privé", Dossier n°5, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, avril 2005.

2 | La gestion locative

Des charges locatives plus élevées pour les appartements

Les charges locatives dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire sont de 56€ pour les appartements et de 49€ pour les maisons.

Pour les appartements, le montant des charges locatives progresse avec l'augmentation du nombre de pièces. Ainsi, un grand appartement (T5 et +) a des charges locatives 2 fois plus élevées qu'un petit appartement (studio/T1).

Pour les maisons, les petits logements couvrent des charges locatives plus élevées que les T2 et T3. A titre de comparaison, les charges locatives des maisons quelle que soit leur taille sont plus faibles dans le Grand Clermont que dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire.

Définition

Les charges locatives

correspondent à 3 grandes catégories de dépenses :

- Les frais occasionnés par les services liés au logement et à l'usage de l'immeuble (consommation d'eau ou d'énergie, utilisation de l'ascenseur ou du chauffage collectif)
- Les dépenses d'entretien et de petites réparations des parties communes de l'immeuble
- Les taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage)

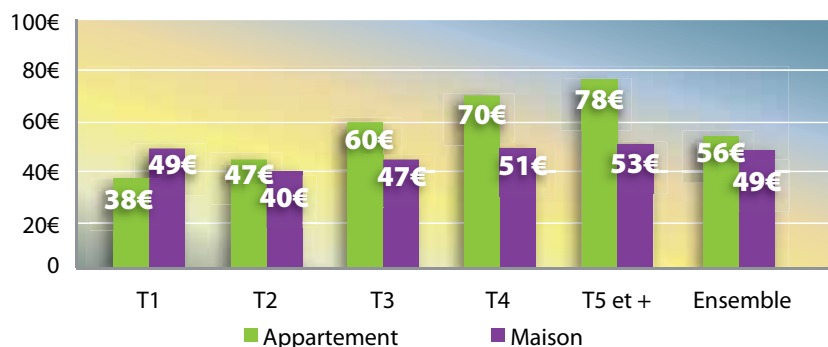
Les charges, ou charges globales, comprennent les charges locatives et les consommations d'eau et d'énergie payées directement par le ménage.

Zoom

Plus d'1/3 des locataires dispose d'un ascenseur.

2/3 des locataires ont un stationnement. 1/3 des immeubles collectifs dispose d'un parking collectif. 56% des maisons sont dotées d'un stationnement privé. Les 3/4 des locataires dans la ville de Saint-Etienne n'ont ni stationnement privé, ni parking collectif.

Les charges locatives en €/m² selon la typologie et la taille du logement



Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2010.

Autres regards, selon l'Insee, Enquête nationale logement 2002 et 2006

Les charges globales sont de **112€/mois** dans le **parc privé** et **141€/mois** dans le **parc social**, en 2002. Elles s'élevaient à 142€/mois en 2006 quel que soit le parc.

Un appartement disposant d'un chauffage collectif comprend 97€/mois de charges locatives, contre 56€/mois pour l'ensemble des appartements.

Les charges locatives afférentes à un appartement disposant d'un chauffage collectif progressent avec l'augmentation de la taille du logement, à l'instar de l'ensemble des appartements, mais sur des montants plus élevés (de 58€ pour un T1 à 139€ pour un T5et+).

Selon l'Insee, la présence d'un chauffage collectif a des incidences non négligeables dans le montant des charges. Ainsi, à autres caractéristiques du logement et de l'immeuble identiques, le chauffage collectif accroît les charges de 5 à 20% selon la zone climatique par rapport au chauffage individuel (dont le coût est compris dans les charges globales et grève le budget individuel).

Le mode de gestion : un équilibre entre particulier et professionnel

La répartition des gestionnaires entre particuliers et professionnels de l'immobilier est relativement équilibrée à l'échelle du Sud Loire et de la proche Haute-Loire. Ainsi, 48% des locataires du parc privé paient leur loyer directement au propriétaire, 50% à un professionnel et 2% à un autre organisme (employeur, huissier, ...). A titre de comparaison, dans le Grand Clermont, 56% des locataires paient leur loyer directement à leur propriétaire.

Toutefois, des distinctions s'opèrent selon le secteur géographique. Les professionnels de l'immobilier couvrent davantage les territoires

urbains. Ils gèrent plus d'un logement sur deux dans la ville de Saint-Etienne (57%) et 61% des logements dans le centre-ville. A l'opposé, dans les territoires plus ruraux des Monts du Pilat et de la proche Haute-Loire, les 3/4 des locataires versent directement leur loyer au propriétaire bailleur.

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	74 m ²	465	6,3	71 m ²	462	6,5
Particuliers	74 m ²	438	6,0	71 m ²	451	6,3
Ensemble	74 m ²	453	6,1	71 m ²	456	6,4

Source : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2010.

Le loyer perçu par le professionnel est plus élevé que le loyer directement versé au propriétaire. Le loyer global est 6% plus cher et atteint 465€, contre 438€ sans intermédiaire. La différence de loyer selon le type de gestionnaire s'amointrit pour les logements remis en location (2% plus cher pour le loyer perçu par un professionnel).

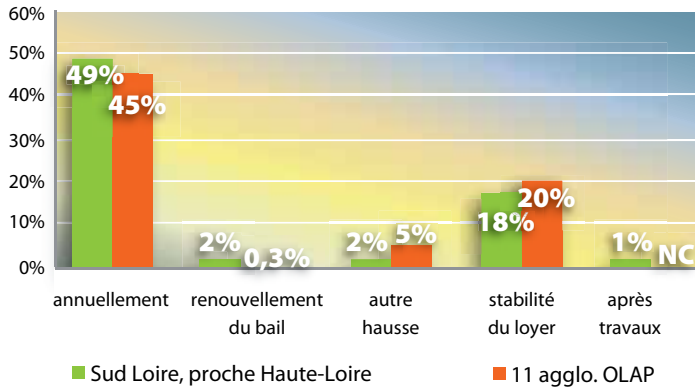
Un facteur prépondérant d'évolution des loyers : l'Indice de Référence des Loyers

18% des locataires stables n'ont pas connu d'augmentation de loyer depuis leur installation.

La hausse des loyers s'explique par l'application de l'indice de référence des loyers (IRL). Cela touche 49% des locataires installés depuis plus d'1 an dans leur logement dans le Sud Loire et proche Haute-Loire et 45% dans les 11 agglomérations OLAP*.

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

Les facteurs d'évolution des loyers, pour les locataires*



Sources : enquête loyer Sud Loire et proche Haute-Loire, Epures, 2010 ; OLAP 2009.

La majoration à partir de l'IRL est davantage appliquée par les professionnels que par les particuliers. Ainsi, 57% des locataires touchés par une hausse annuelle du loyer paient le montant à un professionnel, contre 35% qui versent directement le loyer au propriétaire. Les particuliers sont-ils moins informés des possibilités d'ajustement des loyers ? Sont-ils moins outillés pour faire appliquer l'IRL ? Est-ce une stratégie pour maintenir le locataire en place ? A noter que l'effectif de logements concerné par cette hausse est stable depuis 2007 dans les 11 agglomérations OLAP.

Les hausses associées à un renouvellement de bail concernent une part de logements restreinte (2% dans le Sud Loire proche Haute-Loire contre 0,3% dans les 11 agglomérations OLAP).

Les autres hausses (qui ne sont pas rattachées clairement à une procédure légale) concernent une faible part des logements (2% dans le Sud Loire et proche Haute-

Loire et 5% dans les 11 agglomérations OLAP). Cette proportion est en baisse régulière depuis plusieurs années dans les 11 agglomérations OLAP.

Les travaux afférents au logement sont souvent réalisés entre deux locations. Le coût des travaux est donc souvent répercuté sur le loyer à la relocation. Or ici il s'agit des résultats d'une première enquête qui ne permet pas de mesurer l'évolution du loyer à la relocation. Ainsi, seulement 1% des hausses de loyer sont liées à des travaux.

Définition

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.

A retenir

Les 2/3 des personnes enquêtées déclarent être satisfaites de leurs conditions d'habiter. Les logements proposés à la location semblent suivre les normes en matière de confort sanitaire et de chauffage. Concernant les équipements et la présence des annexes au logement, la ville de Saint-Étienne se distingue en proposant des logements moins équipés en espaces extérieurs de détente privatif (balcon, terrasse, cour, jardin) et avec peu de possibilités de stationnement.

Les caractéristiques du logement ont une incidence sur le montant des charges : pour exemple, le mode de chauffage collectif impacte à la hausse le montant des charges locatives. De même, le mode de gestion a une incidence sur le niveau des loyers : les gestionnaires professionnels pratiquent un niveau de loyers 6% plus élevé que les particuliers et appliquent davantage la majoration annuelle liée à l'indice de référence des loyers.

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

*Il s'agit des facteurs d'évolution des loyers avancés par les locataires installés depuis plus d'1 an dans le logement (72% des enquêtés dans le Sud Loire et proche Haute-Loire).

les données
du territoire

numéro **14**
juin 2011

Observatoire Habitat

epures
l'Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise

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

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