



LE DÉPARTEMENT



UN NOUVEL OUTIL DE CONNAISSANCE : L'OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DES LOYERS DRÔMOIS



- LA
DRÔME -

observation
habitat

Rencontre annuelle de la Mission d'observation –
Les loyers dans la Drôme en question – 6 Décembre 2013

SOMMAIRE

- p. 3 Le rôle majeur des Caf en matière d'observation et d'expertise sur le champ du logement
- p. 5 La démarche partenariale d'observation des loyers conduite dans le département
- p. 9 Un observatoire partenarial qui s'appuie sur l'analyse des données allocataires Caf
- p.16 Le programme de travail de l'observatoire des loyers drômois

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

Le rôle majeur des Caf en matière d'observation et d'expertise sur le champ du logement



Le rôle majeur des Caf en matière d'observation et d'expertise sur le champ du logement

- La Cog 2013-2017 réaffirme **le rôle majeur des Caf en matière d'observation et d'expertise** sur ses domaines d'intervention prioritaires que sont la petite enfance, l'enfance, jeunesse, la parentalité, le logement et cadre de vie ainsi que l'insertion sociale des personnes et familles en situation de précarité.
- Dans le domaine du logement, les Caf sont **des acteurs essentiels des politiques de logement**, par le versement des aides au logement et l'engagement de dépenses d'action sociale importantes pour favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat, l'information des familles, et l'accompagnement des publics, ...

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

La démarche partenariale d'observation des loyers conduite dans le département



Une convention quadripartite qui encadre la démarche

Une **charte de coopération** « observatoire des loyers drômois », signée en Juin 2013 entre :

- La CAF de la Drôme
- Le Conseil Général de la Drôme
- La DDT de la Drôme
- La mission d'observation de l'ADIL 26



Une démarche qui s'inscrit **en lien avec celle conduite au plan national entre la Cnaf et le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement**

Une **démarche partenariale** d'observation suivie par un **comité de pilotage**

Une **démarche expérimentale** en 2013 avec pérennisation pluriannuelle dès 2014.



Pour une observation sociale et partenariale partagée ...

Objet de la démarche :

- **Démarche partenariale d'observation des loyers drômois élargie**, intégrant les caractéristiques des biens du parc locatif privé, le renforcement de la connaissance des taux d'effort des ménages bénéficiaires d'une aide au logement et leurs caractéristiques socioéconomiques.
- **Démarche d'exploitation locale** qui intègre également les variables et indicateurs définis et validés par la Cnaf et le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, permettant des comparaisons au niveau national, visant notamment à éclairer la programmation des logements sociaux.

Avec des enjeux forts ... et un suivi partenarial

Enjeux de l'observatoire partagé :

- Un observatoire qui s'inscrit dans une **dimension de diagnostic co-construit**, d'observatoire des loyers drômois partagé croisant des sources diversifiées et complémentaires, véritable outil au service de la politique départementale du logement, et outil d'aide à la décision pour orienter les politiques locales de l'habitat.
- Une volonté de partage élargi des résultats de ces travaux : réalisation de supports de communication annuels de synthèse des résultats.

Comité de pilotage :

- **Composition** : CAF 26, DDT 26, CG26, ADIL 26
- **Rôle** : Pilotage de la démarche, validation des propositions techniques de traitement des données, des documents issus de l'observation et de leurs modalités de diffusion.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

Un observatoire partenarial qui s'appuie sur l'analyse des données allocataires Caf



Focus sur les bénéficiaires d'une aide au logement Caf

Une part importante des locataires drômois représentée

- 23 407 locataires du parc privé soit 46% d'entre eux,
- 17 830 locataires du parc public, soit 74% d'entre eux
- 41 237 locataires au total soit 55% des locataires drômois.

Des conditions de revenu pour le bénéfice des aides au logement Caf

- *Pour une personne isolée habitant sur Valence : ressources annuelles après abattement inférieures à 12 600 euros (loyer plafonné à 253,58 euros pour le calcul de l'aide au logement)*
- *Pour un couple avec deux enfants, habitant dans une commune rurale : ressources annuelles après abattement inférieures à 22 600 euros (loyer plafonné à 369,95 euros pour le calcul de l'aide au logement).*

Une base de données qui respecte strictement le secret statistique

Une base anonymisée

La base comporte une ligne par ménage bénéficiaire d'une aide au logement avec de nombreuses variables sur les caractéristiques du ménage, ses revenus, son logement, son loyer et son aide au logement. Elle est anonymisée.

Une maille géographique comportant au moins 100 allocataires

La commune ou le canton n'est renseigné que si cette entité comporte au moins 100 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement.

Un secret statistique en dessous de 5 individus

Les résultats d'exploitation de la base issus des croisements des champs qu'elle comporte ne sont affichables que s'ils concernent au moins 5 individus.

Les variables Caf analysées

Variables descriptives du logement:

- **Localisation** (commune, canton, iris ou quartier) si cette entité comporte au moins 100 allocataires bénéficiaires d'une aide au logement,
- **Type de parc** (public ou privé)
- **Nature du parc AL** (location hlm ou non, accession, ehpad, logement foyer résidence CROUS)
- **Nature du parc APL** (location, apl foyer, accession)
- **Surface habitable** du logement (uniquement pour le parc privé),
- **Montant du loyer** (hors charges),
- **date du bail initial** ou d'entrée dans les lieux,

Variables descriptives du ménage:

- **Sexe** du responsable du dossier
- **Âge** du responsable du dossier
- **Situation familiale** (marié, vie maritale, pacs, célibataire, divorcé, veuf, ...)
- **Activité** du responsable du dossier (activité, chômeur, inactif, retraité, handicapé, etc.)
- **Présence du conjoint**
- **Activité du conjoint**
- **Nombre d'enfants à charge** (au sens prestation familiale ou logement)
- **Autres personnes à charge**
- **Nombre de cohabitants**
- **Nombre de personnes dans le logement**
- **Top grossesse**

Variables descriptives des revenus et du taux d'effort

- **Situation au regard du RSA** (droit commun, socle, activité, majoration isolé) **et de l'AAH**
- **Montant revenu brut**
- **Montant prestations familiales**
- **Montant aide au logement**

Les champs de connaissance possibles

Connaissance des loyers de stock et de relocation dans la parc privé

- En fonction de la taille du logement (5 tranches de surface définies au niveau national, moins de 35 m², de 35 à 55 m², de 55 à 75 m², de 75 à 95 m², plus de 95 m²),
- En fonction de la localisation (commune, canton, infracommunal pour les grandes villes) si le règles de secret statistiques le permettent),
- En fonction des types de ménages
- Comparaison des loyers de stock et de relocation
- Evaluation quantitative des parcs concernés et des flux de rotation

Comparaison des loyers des parcs privés et publics

- Avec une entrée « ménages » car la surface n'est pas connue dans la parc public,
- Avec une entrées « surface du logement » en mobilisant une autre source de connaissance du parc public, le fichier RPLS
- Avec une entrée « taux d'effort » selon le type de ménages

Etude des taux d'effort de la population bénéficiaire d'une aide au logement

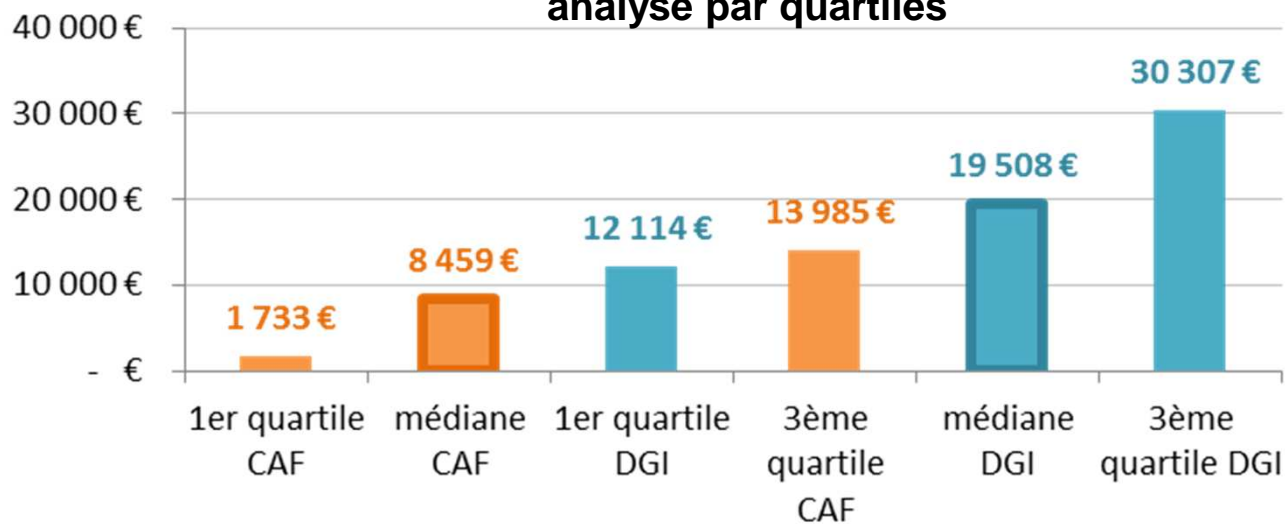
- En fonction de la caractéristique des ménages et le leur revenu, du montant de loyer et de la géographie

UNE SOURCE À METTRE EN PERSPECTIVE AVEC D'AUTRES

Un représentativité importante mais centrée sur les bas revenus

- 46% des locataires du privé
- Le revenu brut médian des locataires bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF est de 8460 € pour 19505 € pour l'ensemble des locataires du parc privé (source revenu fiscal des ménages INSEE DGI), soit moins de deux fois moindre.

Comparaison des revenus des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF avec les revenus de l'ensemble des locataires du parc privé drômois – analyse par quartiles



UNE SOURCE À METTRE EN PERSPECTIVE AVEC D'AUTRES

D'autres sources possibles d'observation des loyers

- CLAMEUR (dispositif existant centré sur les secteurs urbains)
- Mobilisation des données du LOCAPASS avec Entreprises Habitat
- Observatoires locaux éventuellement mis en œuvre dans le cadre des PLH
- Avec les agences immobilières et leur réseau

Etudier la possibilité d'une démarche similaire avec la MSA

- Poids important des affiliés à la MSA en secteurs ruraux

Un chantier à étendre géographiquement et notamment à l'Ardèche

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

PROGRAMME DE TRAVAIL DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS DROMOIS



LE PROGRAMME DE TRAVAIL DE L'OBSERVATOIRE

2013, première année d'observation

Avec première restitution dans le cadre de cette rencontre.

2014, installation de l'observation loyer dans la durée

- mise en place d'un rapport annuel sur les loyers privés
- 4 pages
- Restitution annuelle avec approfondissement sur l'analyse de la typologie des ménages en fonction des caractéristiques des biens du parc privé.

MERCI DE VOTRE ATTENTION



RENCONTRE ANNUELLE DE LA MISSION D'OBSERVATION,
LE 6 DÉCEMBRE 2013

LES LOYERS DANS LA DRÔME EN QUESTION