



LE DÉPARTEMENT



LES LOYERS PRIVÉS DANS LA DRÔME : ÉTAT DES LIEUX, TENDANCES ET COMPARAISONS AVEC LES LOYERS PUBLICS



- LA
DRÔME -

observation
habitat

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

SOMMAIRE

- p. 3 La population allocataire drômoise
- p. 8 Les loyers drômois : vision départementale
- p. 11 Les loyers drômois : approche territoriale
- p. 14 Comparaison avec les loyers publics
- p. 18 Piste de travail 2014 : taux d'effort des ménages drômois pour se loger
- p.21 Conclusion

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

REPRÉSENTATIVITÉ DE LA BASE « LOYERS CAF »



L'échantillon allocataires CAF ayant permis
l'observation des loyers drômois

UN GRAND NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT

	Locatif privé	Locatif public	Locatif TOTAL
Nombre de logements locatifs	51 441	24 161	75 602
% locatif sur le parc total de résidences principales	25%	12%	36%
Nombre de ménages bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF	23 407	17 830	41 237
% bénéf. CAF sur le parc locatif total	46%	74%	55%
Nombre de ménages bénéficiaires d'une prestation logement de la MSA	1 464	1 516	2 980
% bénéf. MSA sur le parc locatif total	3%	6%	4%

source : INSEE RGP 2010 et DRE RPLS 2010

source : CAF, au 1er janv. 2013

source : MSA, au 30 juin 2013

La Drôme se démarque par son grand nombre de bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF :

Dans le parc privé,

- **46%** des locataires du privé dans la Drôme
- 43% en Rhône-Alpes
- 45% en France métropolitaine

Dans le parc public,

- **74%** des ménages du parc public dans la Drôme,
- 63% en Rhône-Alpes
- 56% en France métropolitaine.

UN GRAND NOMBRE DE RÉFÉRENCES RÉPARTIES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DRÔMOIS

Plus de 20 600 références loyer exploitables (après application de filtres statistiques *) concernant des allocataires CAF locataires du parc privé, soit 38% du total des locataires du parc privé.

Plus de 50 % de ces références sont situées dans les trois grandes agglomérations urbaines de la Drôme.

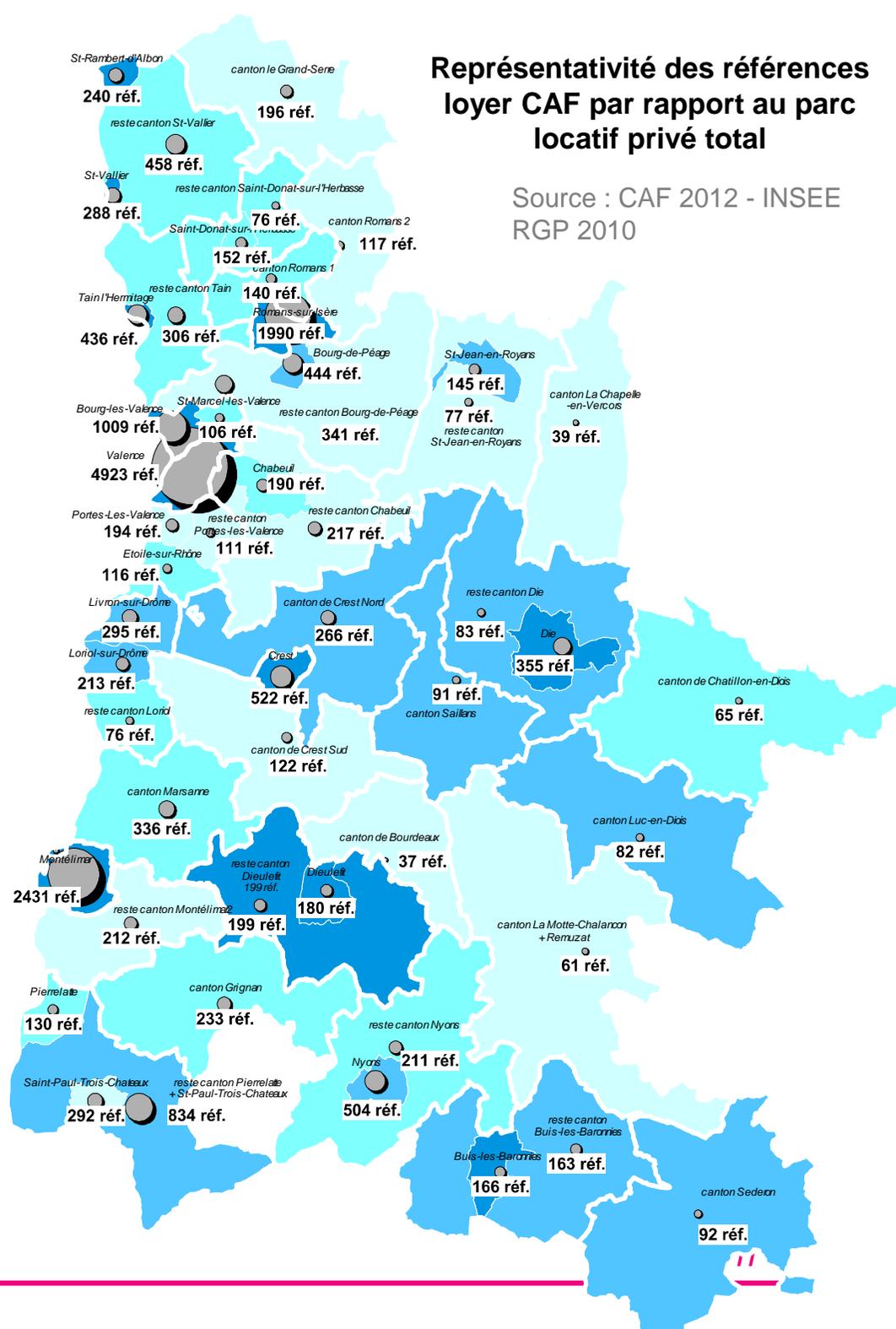
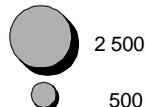
Les autres sont réparties sur tout le territoire.

* filtres statistiques : suppression des surface de logement vides, nulles ou aberrantes, suppression des montants de loyer vides, nuls ou aberrants

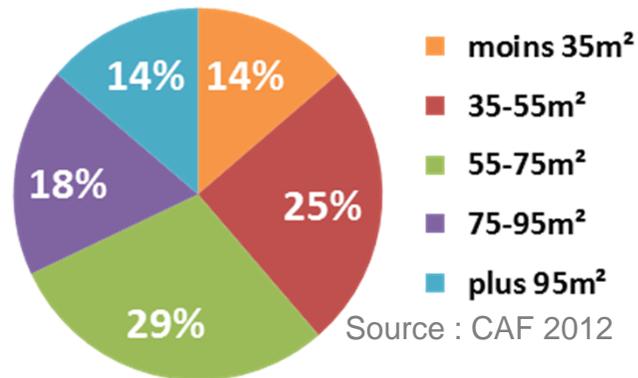
Représentativité des références loyers CAF (en%) par rapport au parc locatif privé total



Nombre de références loyers



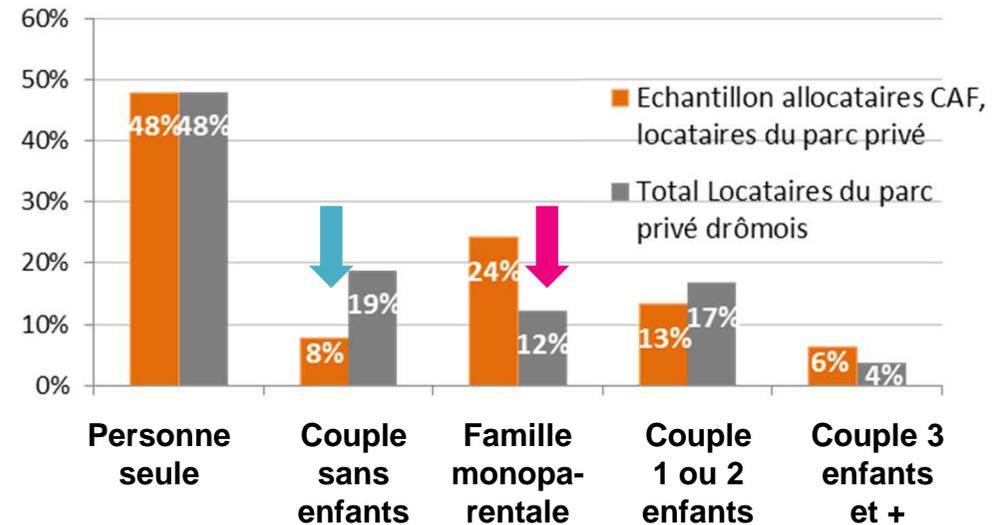
PRINCIPALEMENT DES LOGEMENTS PETITS À MOYENS



Le parc « allocataire CAF privé » correspond bien au parc locatif privé global qui compte :

- 17% de logements de moins de 40m²,
- 71% de 40 à 100m²
- 13% de plus de 100m².

BEAUCOUP DE PERSONNES SEULES ET DE FAMILLES MONOPARENTALES



Source : CAF 2012 et INSEE RGP 2010

- Représentation égale à l'ensemble du parc locatif pour les personnes seules (48%)
- Surreprésentation (le double) des familles monoparentales (24%)
- Légère surreprésentation des familles nombreuses (6%)

CORRESPONDANCE ENTRE MÉNAGES ET TAILLES DES LOGEMENTS

	moins 35 m ²		35-55 m ²		55-75 m ²		75-95 m ²		plus de 95 m ²			
	2 838	100%	5 129	100%	6 043	100%	3 751	100%	2 848	100%	20 609	100%
personne seule	2 676	94%	4 097	80%	2 904	48%	1 080	29%	583	20%	11 340	55%
Couple sans enfant	94	3%	446	9%	605	10%	307	8%	146	5%	1 598	8%
Famille monoparentale	49	2%	381	7%	1 570	26%	1 266	34%	874	31%	4 140	20%
Couple 1 ou 2 enfants	16	1%	169	3%	775	13%	712	19%	638	22%	2 310	11%
Couple 3 enfants et +	3	0%	21	0%	129	2%	356	9%	567	20%	1 076	5%

Source : CAF 2012

Les petits logements logent principalement des personnes seules

Le logements de 55-75 m² ont une vocation généraliste logeant la fois des personnes seules (48%) et des familles (41%) dont majoritairement des familles monoparentales.

Les grands logements sont principalement occupés par des familles entre 60 et 75% selon la taille, mais toujours entre 20 et 30 % de personnes seules.

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

LES LOYERS DRÔMOIS : VISION DÉPARTEMENTALE



UN RENOUVELLEMENT DU PARC IMPORTANT

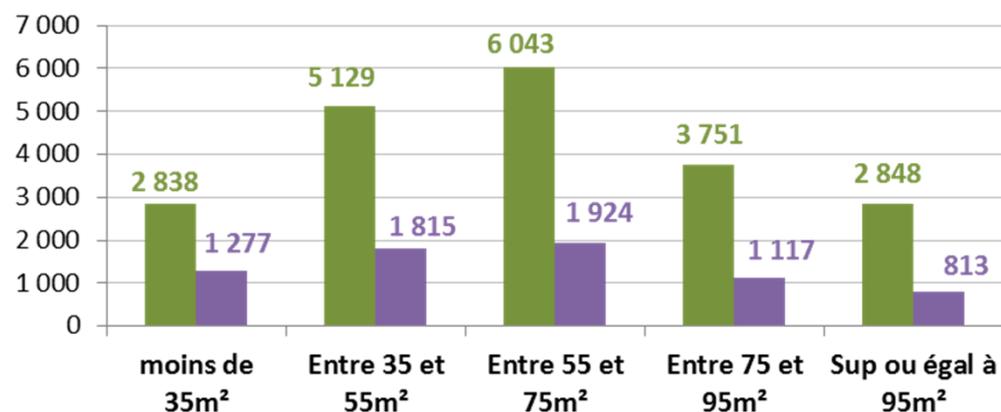
Loyer de stock = Loyer de l'ensemble des locataires, quelque soit leur date d'emménagement.

Loyer de relocation = Loyer des logements loués dans l'année en cours (ici, en 2012) appelé également « loyer de marché ».

Logements du parc privé.
Loyer hors charges.

Nombre de références « Loyer » de l'échantillon d'allocataires CAF :

 Loyer de stock
 Loyer de relocation 2012



Total : 20 609 réf.
Total : 6 946 réf.

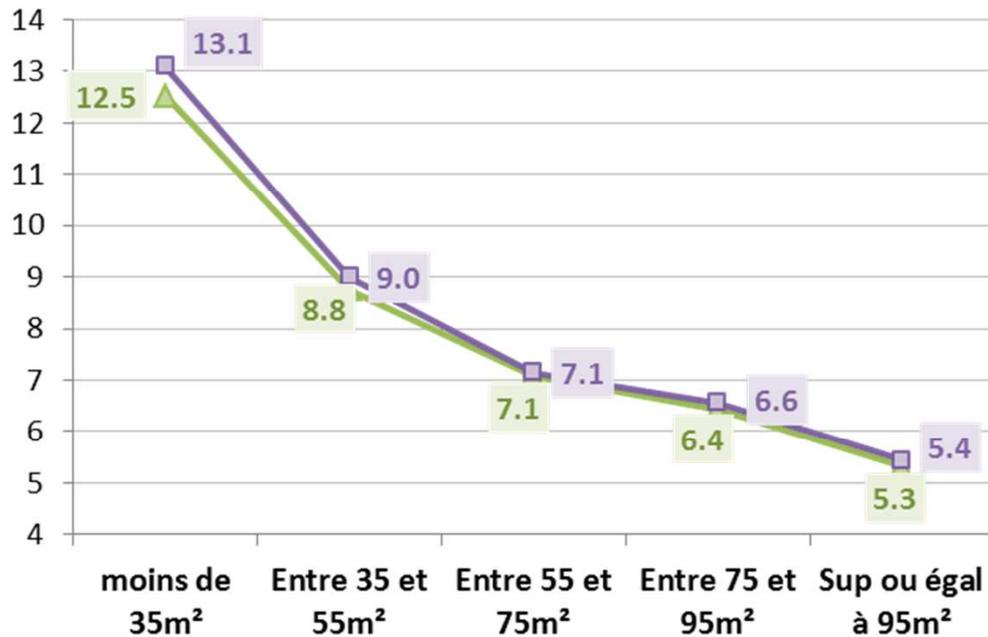
Source : CAF 2012

Taux de rotation	45%	35%	32%	30%	29%	34%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

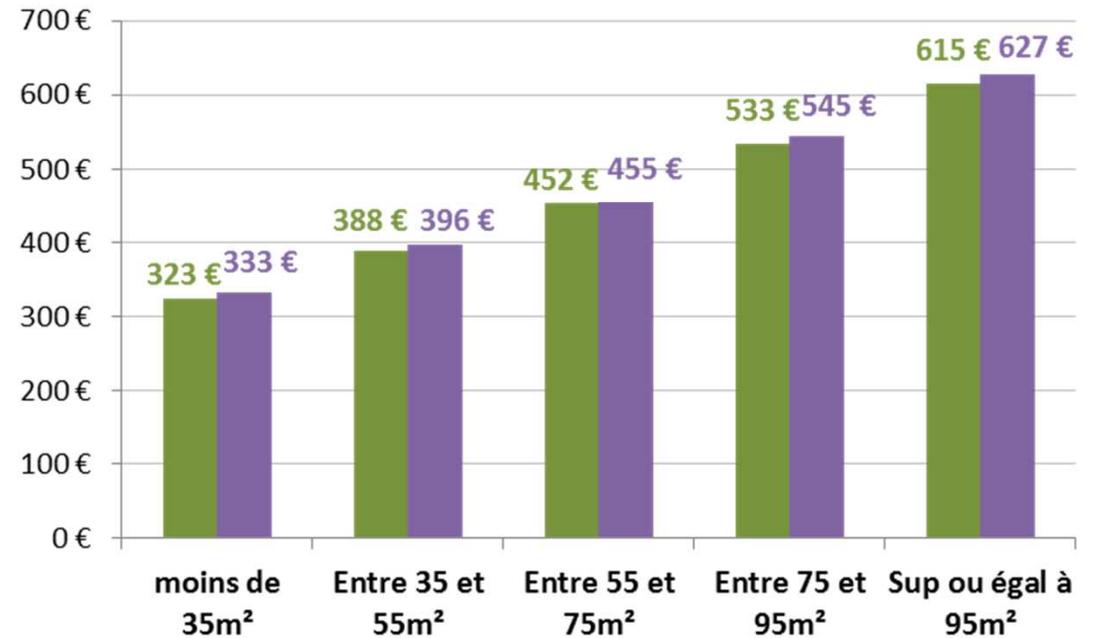
Le parc locatif privé occupé par des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF se **renouvelle rapidement, en moyenne tous les trois ans**. Par comparaison le taux de rotation dans le parc public est de l'ordre de 10% (10 ans).

UNE FORTE DISPERSION DU MONTANT DES LOYERS

Niveaux de loyer hors charges, en €/m², selon la surface du logement



Niveaux de loyer moyen hors charges d'un logement, selon sa surface



■ Loyer de stock ■ Loyer de relocation 2012

Source : CAF 2012

Le **loyer moyen de stock** d'un ménage locataire du privé et bénéficiaire d'une aide au logement est de **456 €**, soit **7,1 €/m²** en moyenne. Le prix au m² varie de 12,5 à 5,3€ selon la taille du logement.

Le **loyer moyen de relocation** sur 2012 est de **452 €**, soit **7,4 €/m²**

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat



LES LOYERS DRÔMOIS : APPROCHE TERRITORIALE

Zoom sur les logements de 55 à 75m²

DES DISPARITÉS FORTES ENTRE TERRITOIRES

Trois grandes zones de loyer se dégagent, toutes surfaces de logement confondues :

- **Un loyer relativement élevé** sur les agglomérations de Valence et de Montélimar ainsi que sur le Tricastin et le Nyonsais
- **Un niveau de loyer intermédiaire** sur Le Romano Péageois, l'Hermitage, la vallée de la Drôme et le reste du Sud de la Drôme hors Baronnies
- **des loyers plus faibles** sur le Nord Drôme et l'arrière-pays (Vercors, Diois et Baronnies)

Les deux cartes suivantes illustrent les différences de loyers sur le département de la Drôme pour les deux tranches de surface de logement (35-55 m² et 55-75m²), représentant près de 60% des logements locatifs occupés par des ménages bénéficiaires d'une aide au logement.

Logements du parc privé de 35 à 55 m² Loyer de stock, hors charges

Loyer moyen en €/m²

- 9,5 et plus
- de 9 à 9,5
- de 8 à 9
- moins de 8

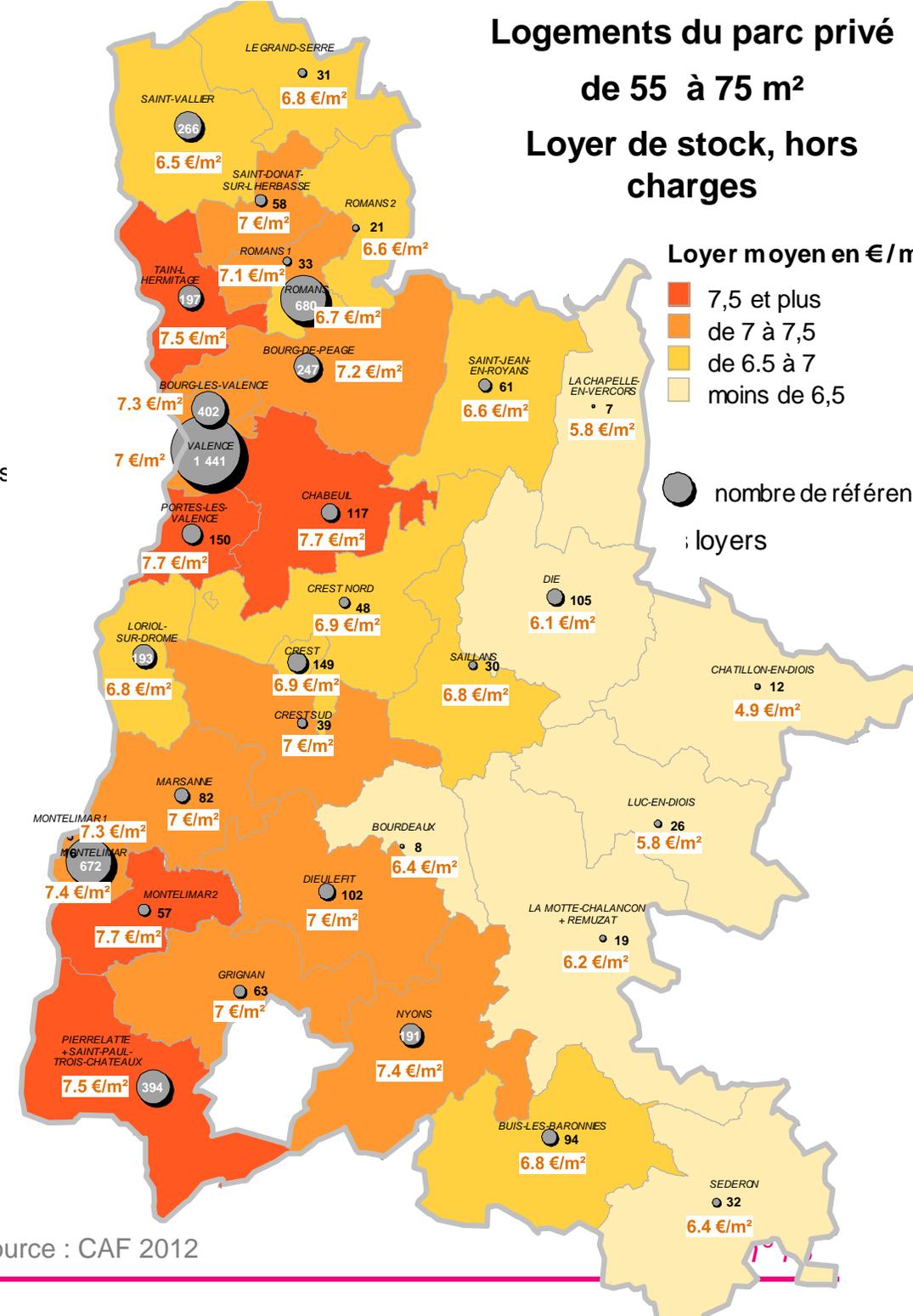
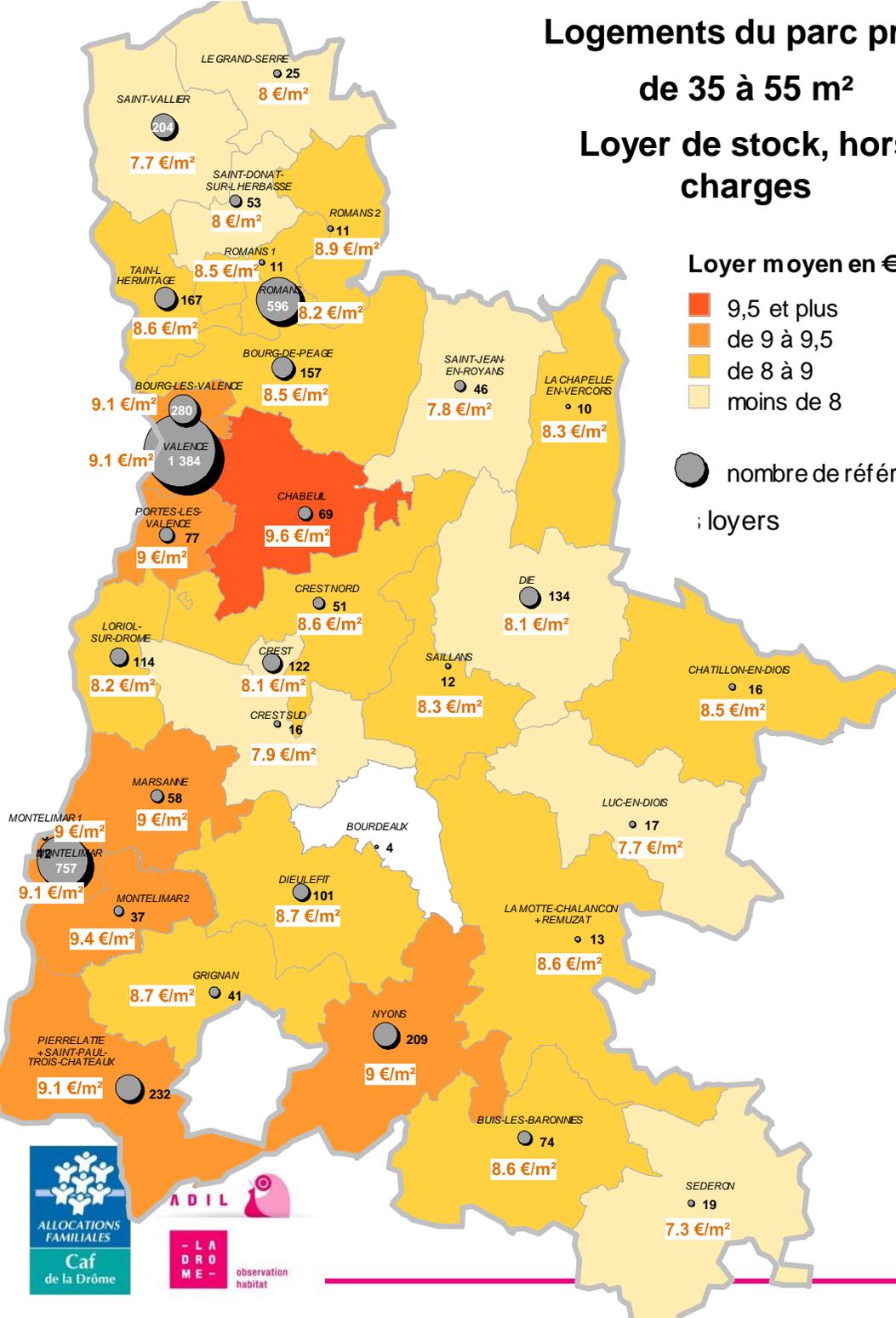
nombre de références
: loyers

Logements du parc privé de 55 à 75 m² Loyer de stock, hors charges

Loyer moyen en €/m²

- 7,5 et plus
- de 7 à 7,5
- de 6,5 à 7
- moins de 6,5

nombre de référence
: loyers



Source : CAF 2012

DES TENDANCES CONTRASTÉES D'ÉVOLUTION DES LOYERS

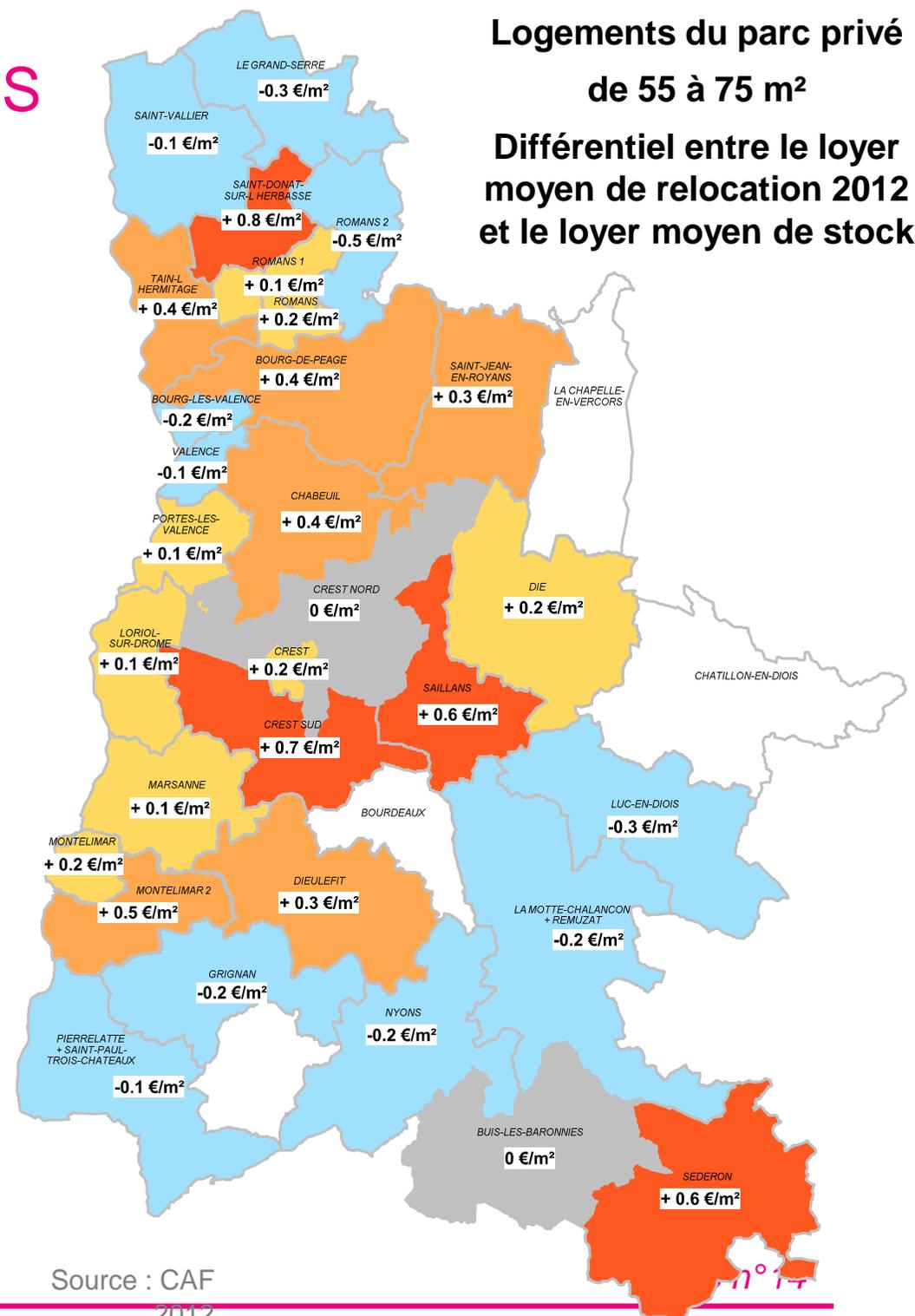
Les loyers sont orientés à la hausse sur une grande partie du territoire de la Drôme, le Montilien, une grande partie de la vallée de la Drôme, la périphérie de Valence et de Romans.

Les loyers sont orientés à la baisse sur d'autres secteurs avec deux scénarios :

- **Baisse sur marché détendu** dans la nord de la Drôme,
- **Baisse sur marché plutôt tendu** sur Valence, le Tricastin et le Nyonsais.

Légende

- Loyer de relocation > de + de 0.6€/m²
- Loyer de relocation > de 0.3 à 0.6€/m²
- Loyer de relocation > de 0.1 à 0.3€/m²
- Aucune différence, loyer égal
- Loyer relocation 2012 < loyer stock
- secret statistique



A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

COMPARAISON LOYERS PRIVÉS / PUBLICS



SOURCES DE DONNÉES

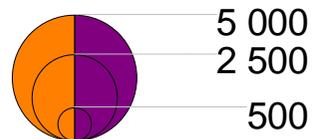
Les loyers privés sont appréciés grâce à l'observatoire des loyers CAF ; ils concernent donc uniquement les bénéficiaires d'une aide au logement.

Les loyers publics sont calculés à partir du Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) construit par la DREAL Rhône-Alpes ; il concernent donc l'ensemble du parc public, que l'occupant soit allocataire ou non.

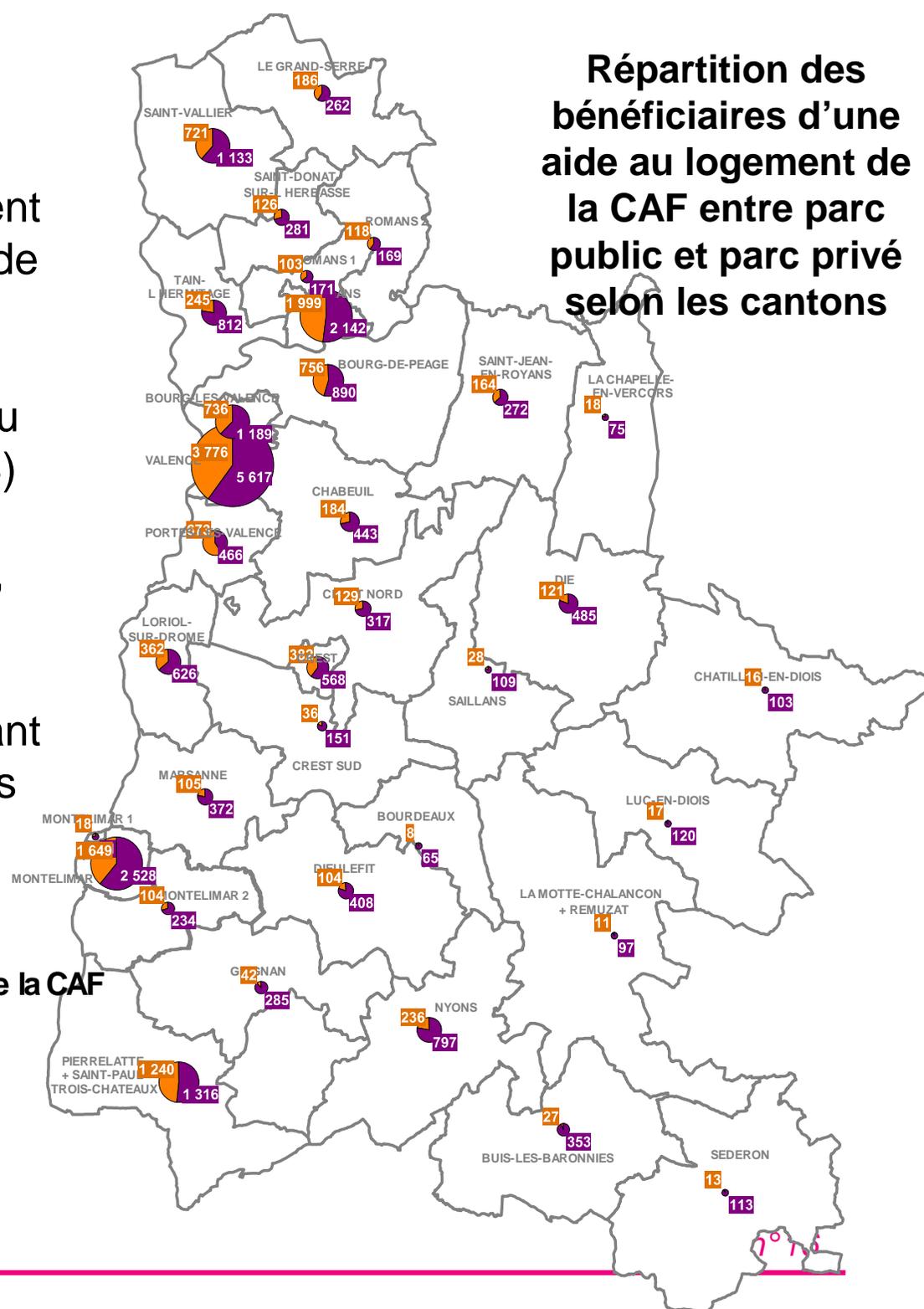
Il s'agit des loyers nets de charges s'agissant des loyers privés et nets de charges et sans compter les annexes (garage, parking ou jardin) s'agissant des loyers publics.

Répartition des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF entre parc public et parc privé selon les cantons

Répartition des allocataires logement de la CAF

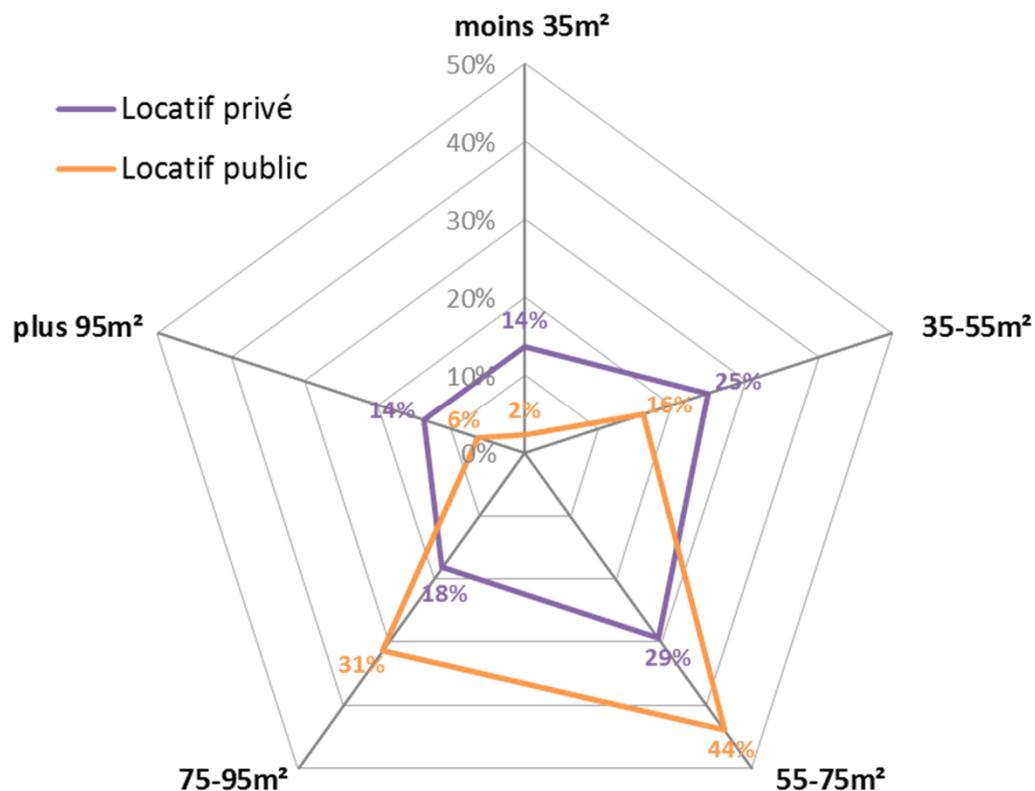


■ Parc privé
■ Parc public



DES PARCS TRÈS DIFFÉRENTS EN TAILLE DE LOGEMENTS

Dispersion des 2 échantillons de données en fonction de la surface du logement



	Locatif privé		Locatif public	
	Nb de réf. Loyer	%	Nb de réf. Loyer	%
Total logements	20 609	100%	23 736	100%
logement moins 35 m²	2 838	14%	528	2%
logement 35-55 m²	5 129	25%	3 810	16%
logement 55-75 m²	6 043	29%	10 420	44%
logement 75-95 m²	3 751	18%	7 451	31%
logement plus de 95 m²	2 848	14%	1 527	6%

Le parc public est sous dimensionné en petits logements et surdimensionné en logements de taille moyenne à grands.

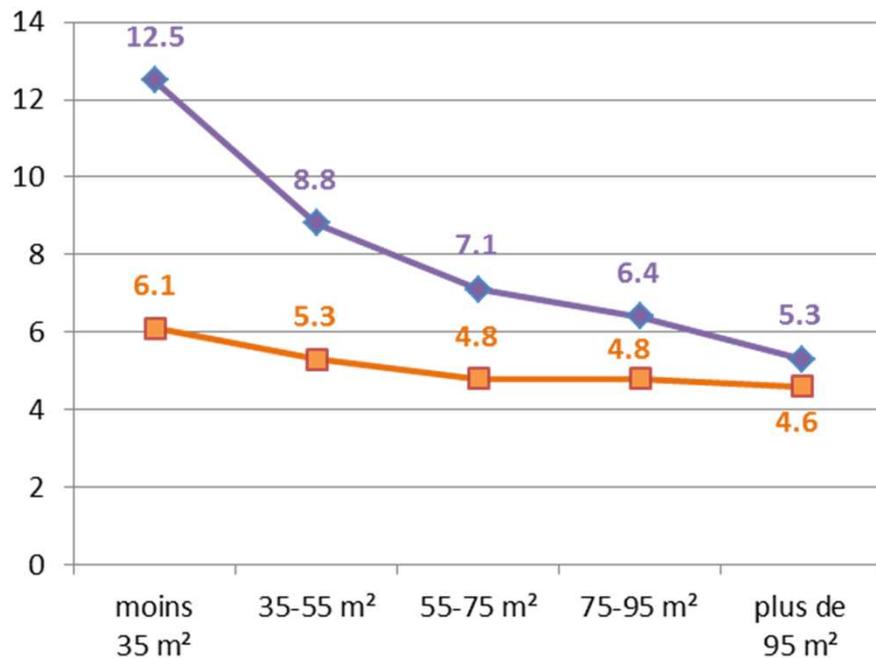
Source : CAF 2012

En comparaison la composition du parc privé est plus équilibrée.

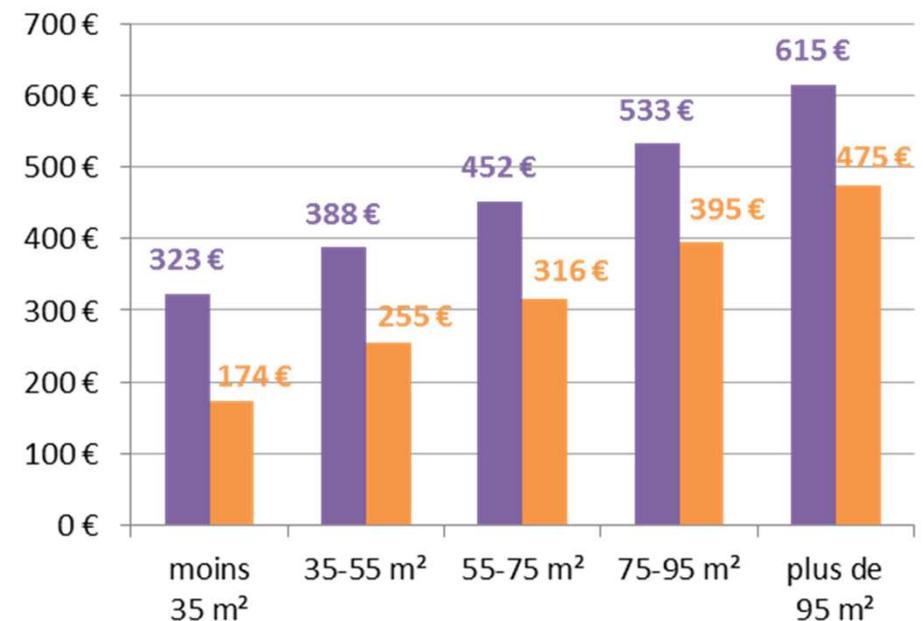
Diapo n° 17

DES LOYERS PRIVÉS ET PUBLICS QUI CONVERGENT SUR LES GRANDS LOGEMENTS

Niveaux de loyer hors charges, en €/m², selon la surface du logement



Niveaux de loyer moyen hors charges d'un logement, selon sa surface



Locatif privé
 Locatif public

Source : CAF
2012

ZOOM SUR LES LOGEMENTS DE 55-75 M²

- Loyer moyen privé

6 043 références loyer pour des logements de 55 à 75m²,

représentant 29% du parc privé CAF toute surface confondue

7,1€ du m² en moyenne

Loyer moyen 452 €

- Loyer moyen public

10 420 références loyer pour des logements de 55 à 75m²,

représentant 44% du parc HLM toute surface confondue

4,8 € du m² en moyenne

Loyer moyen 316 €

DIFFÉRENTIEL MOYEN ENTRE LOYER PRIVÉ ET LOYER PUBLIC

- Logements de 55 à 75 m²

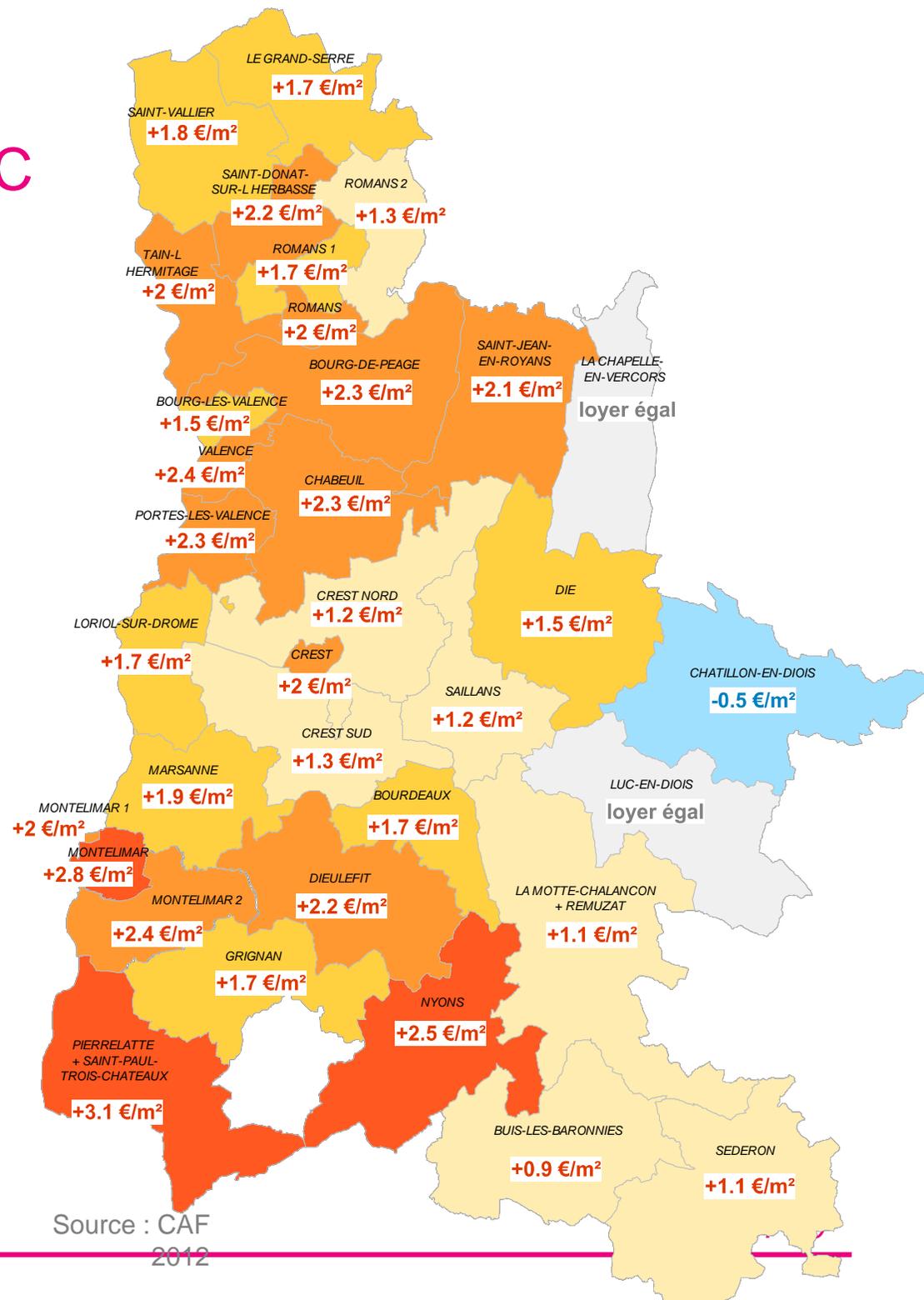
-

Différentiel de loyer entre secteur privé et secteur public en euro par m²

- Loyer privé + cher : de plus de 2,5€/m²
- Loyer privé + cher : de 2 à 2,5€/m²
- Loyer privé + cher : de 1,5 à 2€/m²
- Loyer privé + cher : de 1 à 1,5€/m²
- Pas de différentiel : 0
- Loyer public + cher

En moyenne, sur l'ensemble du département, les loyers privés sont plus chers de **2,2€/m²** que les loyers HLM.

Les différentiels sont les plus importants sur Montélimar, le Tricastin et le triangle Rovaltain



Source : CAF
2012

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

PISTE DE TRAVAIL : TAUX D'EFFORT DES ALLOCATAIRES



TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER

Le **taux d'effort** est le rapport entre les dépenses pour le logement et le budget des familles.

Ce taux est dit **net** s'il est calculé après déduction des aides pour le logement, et **brut** dans le cas contraire.

Le taux d'effort brut des ménages drômois issus de l'échantillon CAF est de **36%**.

Avec les aides au logement, ce taux retombe à **17%** (taux d'effort net).

La structure familiale et le type de parc sont deux facteurs qui influencent fortement ce taux.

DÉFINITIONS

Taux d'effort brut = Loyer / revenus du ménage (revenu mensuel + prestations familiales)

Taux d'effort net = Loyer - aides au logement / revenus du ménage (revenu mensuel + prestations familiales)

TAUX D'EFFORT SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES BÉNÉFICIAIRES D'UN AIDE AU LOGEMENT

	Taux d'effort brut	Taux d'effort net		Taux d'effort brut	Taux d'effort net
personne seule	44%	21%	logement moins 35 m ²	39%	12%
Couple sans enfant	40%	21%	logement 35-55 m ²	40%	18%
Famille monoparentale	35%	14%	logement 55-75 m ²	36%	17%
Couple 1 ou 2 enfants	29%	16%	logement 75-95 m ²	34%	17%
Couple 3 enfants et +	25%	13%	logement plus de 95 m ²	34%	19%

Source : CAF
2012

Les personnes seules, les couples sans enfants et les familles monoparentales consacrent la part la plus importante de leur revenu au paiement du loyer, l'aide au logement les solvabilise pour partie.

Les familles incorporent dans leur revenu des **prestations familiales** qui jouent un rôle important dans leur solvabilisation.

Les grands logements sont moins solvabilisés par les aides au logement et laisse un taux d'effort important.

TAUX D'EFFORT PAR CANTONS

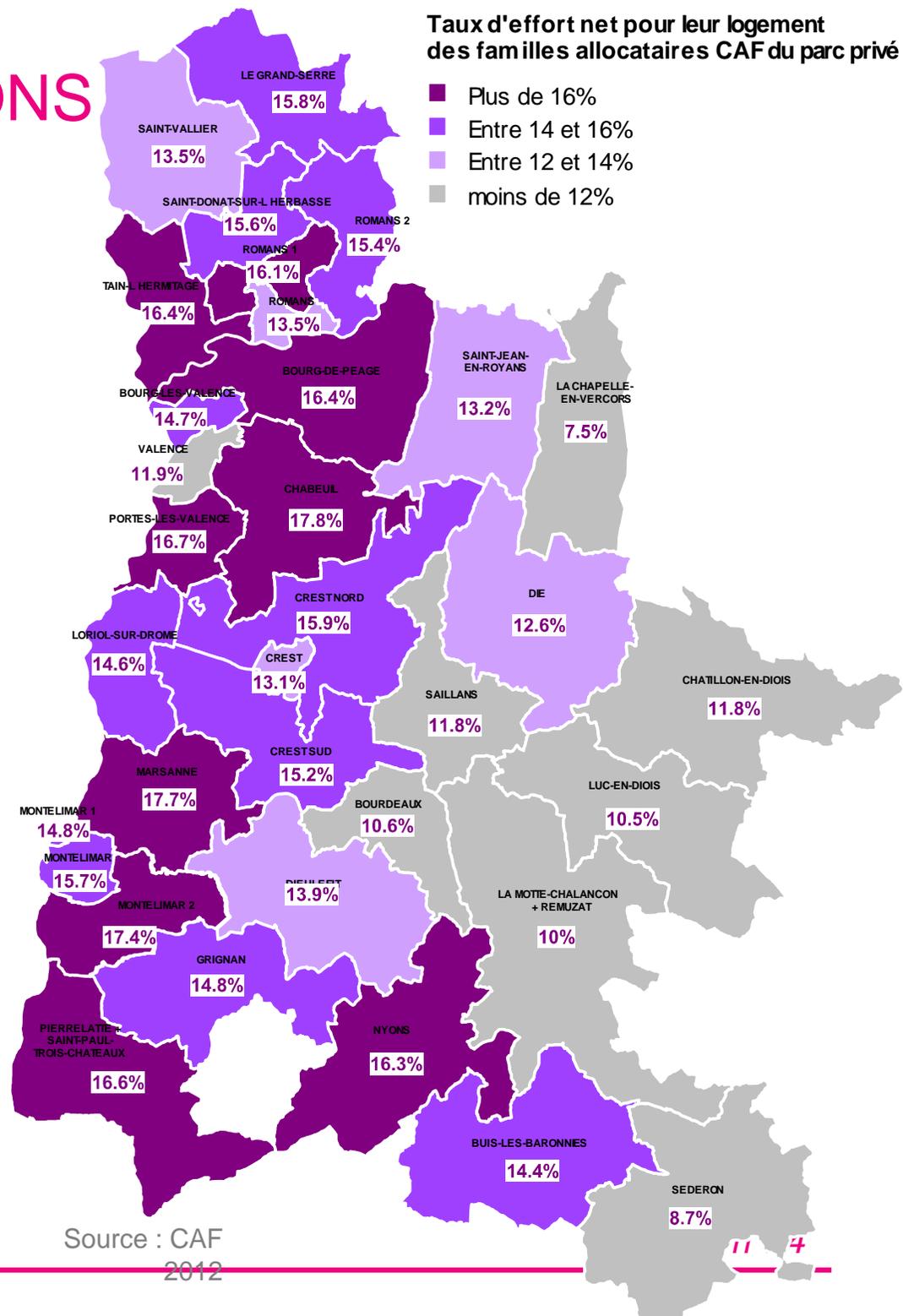
Choix d'une catégorie de ménage : les familles soit 37% des allocataires CAF du parc privé

Familles = familles monoparentales + couples avec enfants

Les familles ont un taux d'effort net de 15% en moyenne sur l'ensemble du département.

Ce taux dépasse les 16% sur les cantons périphériques aux grandes agglomérations.

Ces cantons correspondent aux secteurs à loyers élevés.



DES TAUX D'EFFORT PLUS FAIBLES DANS LE PARC PUBLIC

	Locatif privé				Locatif public			
	Nb de réf.	répartition des réf.	Taux d'effort brut	Taux d'effort net	Nb de réf.	répartition des réf.	Taux d'effort brut	Taux d'effort net
	18 976	100%	36%	17%	11 496	100%	23%	6%
personne seule	9 085	48%	44%	21%	3 620	31%	30%	9%
Couple sans enfant	1 441	8%	40%	21%	704	6%	25%	9%
Famille monoparentale	4 597	24%	35%	14%	3 532	31%	25%	5%
Couple 1 ou 2 enfants	2 535	13%	29%	16%	2 060	18%	20%	7%
Couple 3 enfants et +	1 183	6%	25%	13%	1 419	12%	17%	4%

Sont exclus du calcul du taux d'effort des allocataires dont l'information sur les revenus est peu fiable, notamment quand l'allocataire ou le conjoint est âgé de plus de 65 ans et les allocataires étudiants.

Source : CAF 2012

Taux d'effort brut = Loyer / revenus du ménage (revenu mensuel + prestations familiales)

Taux d'effort net = Loyer - aides au logement / revenus du ménage (revenu mensuel + prestations familiales)

- **Effet redistributeur et solvabilisateur des aides de la CAF**
- **Taux d'effort moyen beaucoup plus élevé dans la parc privé que dans le parc public avec des différentiels entre les taux d'effort nets est de 9 à 12 points selon les ménages.**

A D I L



- L A
D R O
M E -

observation
habitat

CONCLUSION



Le marché locatif privé est soumis à de nombreuses influences. Il est sensible aux autres composantes du marché du logement telles que l'essor du parc social aux loyers plus abordables, le développement d'une offre privée nouvelle, certes plus chères mais de meilleure qualité et plus attractive, l'impact des normes et des politiques de réhabilitation notamment thermiques conduisant à l'obsolescence une partie du parc, mais aussi d'autres facteurs économiques et sociaux comme l'attractivité du territoire, la croissance de l'emploi et de la population, etc.

Les logements occupés par les locataires bénéficiaires d'une aide au logement n'échappent pas à cette influence et de plus sont soumis à une **rotation importante**. Ils connaissent des **tendances évolutives contrastées** sur le territoire Drômois. Leurs locataires ont des **revenus faibles, mais l'effet solvabilisateur des aides est important**.

L'installation dans la durée de l'observatoire de loyers privés grâce aux données des bénéficiaires d'une aide au logement de la CAF va permettre de suivre cette évolution et sera **un appui important aux politiques locales de l'habitat**, que ce soit au niveau départemental ou celui des EPCI.

La dimension sociale de cet observatoire est aussi un élément important pour prendre en compte les besoins spécifiques de ménages modestes qui sont en nombre particulièrement important sur la Drôme.

MERCI DE VOTRE ATTENTION



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

LES LOYERS DANS LA DRÔME EN QUESTION