

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs



Comparaison des loyers des parcs locatifs privé et public entre les 5 zones du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

La question de la place et du rôle respectifs des différents parcs de logements dans la société demeure au cœur des politiques de l'habitat et de l'aménagement du territoire depuis des décennies. Quelle que soit l'époque et quel que soit le Gouvernement, il y a toujours eu volonté de faire coïncider les orientations politiques en matière d'habitat avec, en premier lieu, les besoins et les aspirations des populations. Les récents bouleversements économiques et sociaux, et plus encore ceux à venir, ont et vont considérablement modifier la place et le rôle des parcs de logements, notamment des parcs locatifs sociaux et privés. Coûts prohibitifs de la rénovation et/ou de la construction, réglementations et normes toujours plus contraignantes, augmentation du coût de l'énergie, raréfaction et renchérissement ininterrompu du prix du foncier, paupérisation d'une part de plus en plus importante de la population en lien avec la dégradation de la situation économique, sont autant de facteurs qui rendent le

logement (qu'il soit en accession ou en location, qu'il soit privé ou public) de plus en plus cher à entretenir, à produire et à habiter, obligeant leurs occupants à consacrer une part toujours plus importante de leurs ressources à se loger.

Dans un tel contexte, comment le **parc locatif social** peut-il encore concilier loyers modérés et ressources limitées des locataires, dans la mesure où sa production et son entretien coûtent aussi cher que ceux du **parc locatif privé** ? Comment, sur le plan économique, se situe-t-il par rapport à ce dernier ? L'objet de cette étude est de positionner économiquement le **parc locatif social** (PLS) par rapport au parc locatif privé (PLP), de manière à déterminer si, oui ou non, en fonction des 5 secteurs géographiques retenus dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et en fonction du type de logement, le parc locatif social agit toujours en complémentarité du **parc locatif privé**.

1 Caractérisation des parcs locatifs

Deux parcs différents et complémentaires de par leur structure mais avec de forts déséquilibres spatiaux

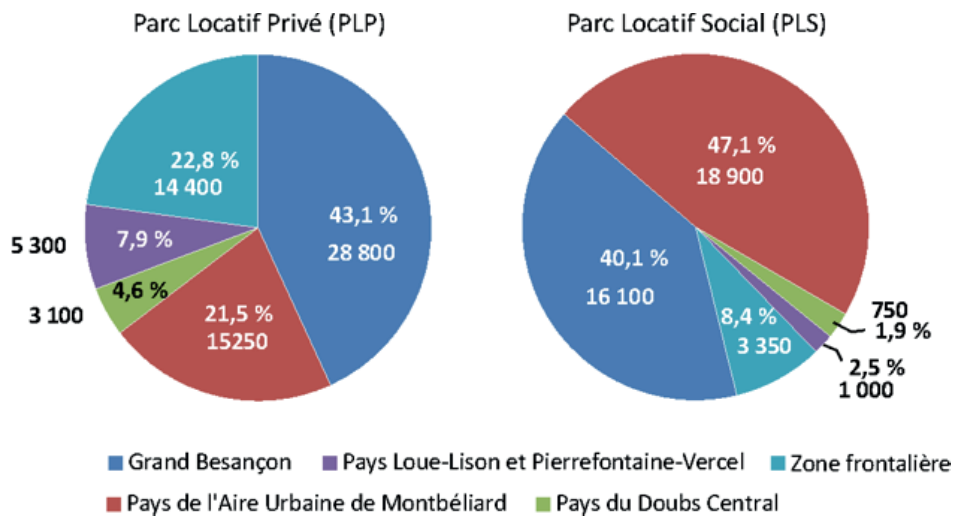
Le parc locatif total du département du Doubs compte en 2012, près de 107 000 unités représentatives de 37 % du parc des résidences principales. 62,5 % du parc locatif doubsien est composé de logements locatifs privés tous types confondus (location nue, meublés, gratuits), le parc locatif social représentant 37,5 % de l'offre locative. Ceci étant, le parc locatif est très inégalement réparti sur le territoire départemental, puisque les deux principaux bassins de population du département (secteurs du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard) en abritent près des trois quarts (73 %) alors que ces secteurs ne concentrent « que » 60,5 % des propriétaires occupants. Ce constat vaut également lorsque l'on distingue parc locatif privé et parc locatif public : 87,2% du parc locatif public sont localisés sur les seuls secteurs du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard pour 64,5 % du parc locatif privé (figures 1 & 2 voir page 2).

Le parc locatif social reste un parc essentiellement « urbain », alors que le parc locatif privé, même s'il est très présent en zones urbaines, demeure une spécificité des zones périurbaines et

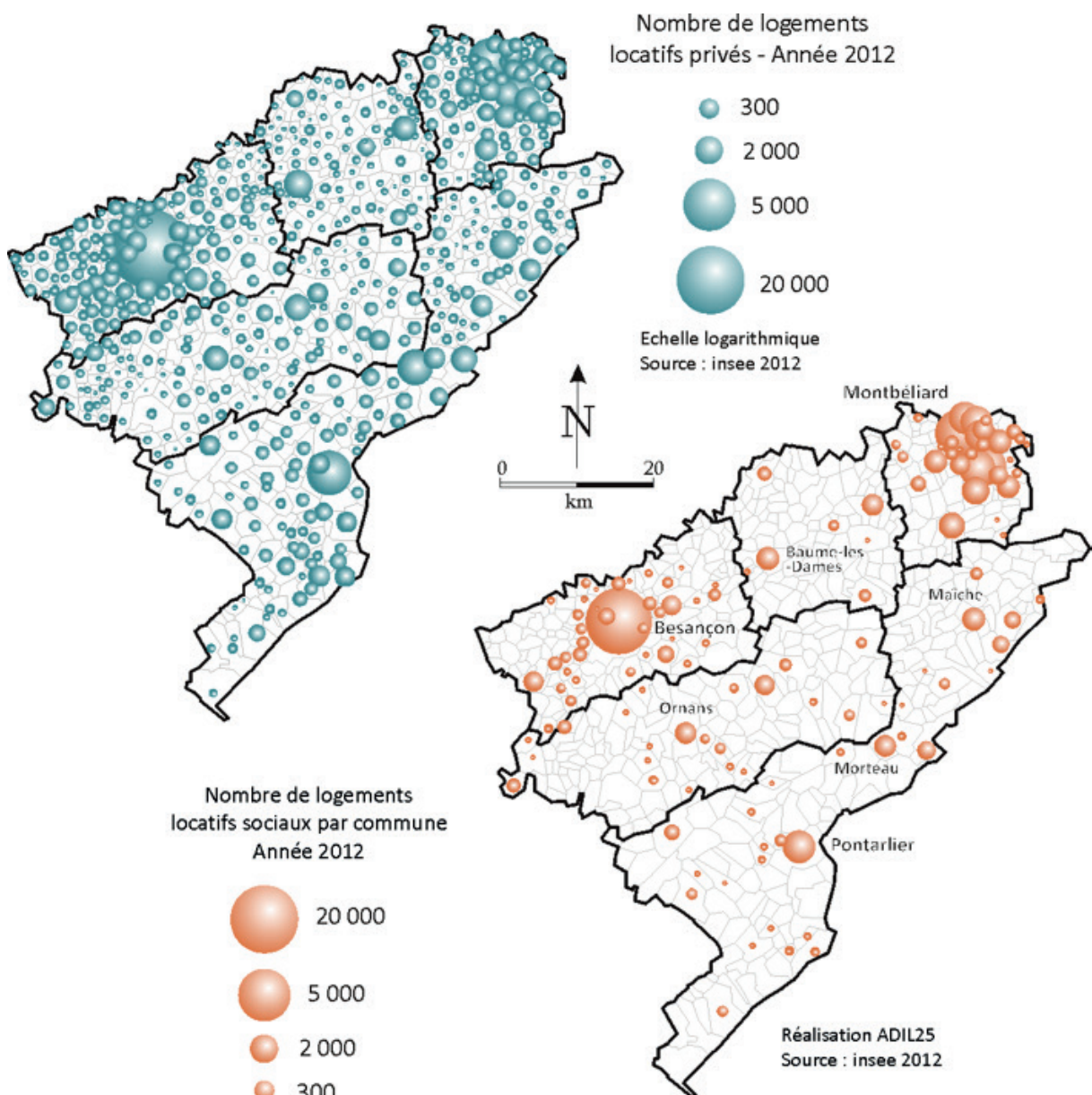
rurales (figure 2 voir page 2). Le rapport PLP/PLS est à cet égard très parlant et révélateur : inférieur à 1 pour PMA, proche de 1,8 pour le Grand Besançon, il atteint à 4,3 pour la zone frontalière et jusqu'à 5,3 pour le secteur Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel.



● Figure 1 : Répartition des parcs locatifs (% et effectifs) par secteur PDH Source : Insee 2012



● Figure 2 : Répartition détaillée par commune des parcs locatifs privé et public dans le département du Doubs en 2012



Des structures de parc complémentaires ?

Si les deux parcs « se complètent » spatialement (le parc locatif privé permettant notamment de combler les lacunes territoriales du parc locatif social), qu'en est-il sur le plan structurel ? Pour un même marché ou un même territoire, les compositions des deux parcs sont-elles complémentaires ?

D'une manière générale, le parc locatif privé se caractérise par une proportion toujours plus importante de logements de petites tailles (1 & 2 pièces). La différence entre PLP et PLS sur ce plan est d'autant plus importante que le territoire est urbain (Cf. figure 3). A l'opposé, les grands logements (5

pièces et plus), qui ont longtemps constitué l'une des spécificités du PLS, sont en 2010 proportionnellement davantage présents dans le parc locatif privé, notamment au niveau des territoires dits ruraux. Face aux changements sociodémographiques engagés (réduction de la taille moyenne des ménages, vieillissement de la population, etc.) et malgré les efforts produits par les bailleurs sociaux pour développer le parc des logements de petite taille en ce sens, la structure du PLS reste majoritairement centrée sur le segment des logements de taille moyenne (3 et 4 pièces), quel que soit le territoire (Cf. tableau 1).

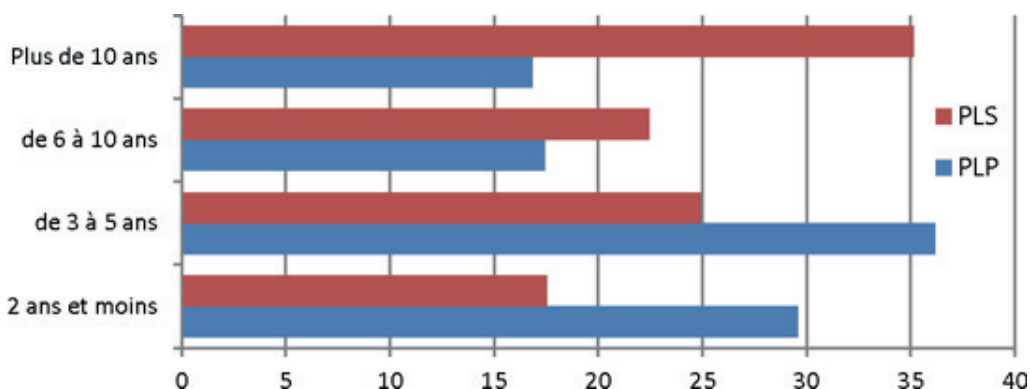
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	PLP	PLS	PLP	PLS	PLP	PLS	PLP	PLS	PLP	PLS
Grand Besançon	16,3	6,2	25,3	18,3	26,1	34,4	18,5	29,1	13,8	11,9
Pays de l'Aire Urbaine de Montbéliard	6,1	2,2	23,1	14,9	32,3	39,0	23,3	30,6	15,2	13,4
Pays du Doubs Central	2,3	2,9	14,9	11,9	28,6	35,3	30,2	37,9	24,0	12,0
Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel	2,7	5,3	13,9	10,2	29,0	35,9	27,3	29,3	27,0	19,4
Zone frontalière	4,8	3,3	19,9	14,8	33,2	33,2	25,9	35,4	16,1	13,2
Département	9,8	4,0	22,2	16,1	29,4	36,5	22,5	30,6	16,2	12,9

Mobilité contrastée des locataires

Fidèles à ou captifs de leur logement, les locataires du parc social se distinguent singulièrement des locataires du parc privé, ceci par une mobilité moins importante et par une longévité d'occupation plus grande : d'une manière générale, et quel que soit le territoire, le locataire du parc social occupe son logement en moyenne pendant 11,3 années, contre 7,1 ans pour le locataire du parc privé. Par ailleurs, la

part des locataires en place depuis plus de 10 ans dans leur logement est deux fois plus importante dans le parc social (35,1 %) que dans le parc privé (16,2 %). À l'inverse, les locataires du parc privé sont davantage mobiles : 29,6 % d'entre eux occupent leur logement depuis 2 ans ou moins, alors qu'ils ne sont que 17,5 % dans le parc social (Cf. figure 3).

Figure 3 : Proportion de locataires selon l'ancienneté d'occupation du logement et selon le type de parc à l'échelle du département du Doubs - Source : Insee 2010



Y-a-t-il, au-delà des différences structurelles et spatiales évoquées, des différences économiques de prix de location entre les deux parcs ? Ces différences, ou ressemblances dans certains cas, trouvent-elles une justification et une explication dans les caractéristiques locales du marché de l'habitat (localisation, niveau de ressource des ménages,

niveau de la demande, etc.) ? De ce fait, y-a-t-il complémentarité ou concurrence sur le plan économique entre les deux parcs locatifs en fonction de la localisation et des caractéristiques mesurables des logements ? Pour répondre à ces interrogations, analysons et comparons les loyers des deux parcs.

2 Caractérisation des parcs locatifs

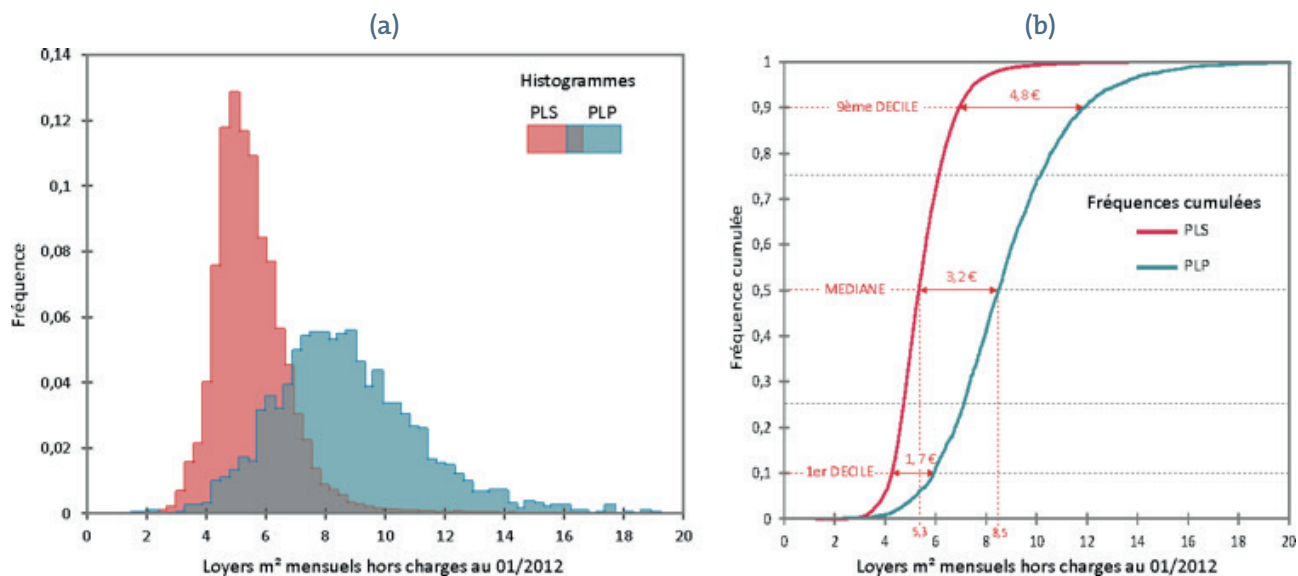
Niveaux de loyers et analyse comparée par territoire

Au 1^{er} janvier 2012, le loyer moyen au m² mensuel hors charges dans le parc locatif privé du département du Doubs était de 8,7 €, contre 5,5 € dans le parc social, soit un écart de près de 60 %. Il va sans dire que cette différence, finalement logique et rassurante, n'est pas sans masquer des réalités économiques et territoriales plus ou moins

tranchées. Ainsi, la simple prise en compte des courbes de distribution de l'ensemble des loyers des deux parcs montre-t-elle déjà l'existence d'un recouvrement révélateur de loyers au mieux équivalents ou, au pire, supérieurs dans le parc social (Cf. figure 4).

Figure 4 : (a) comparaison des distributions de loyers surfaciques hors charges et (b) des fréquences cumulées des parcs locatifs privé et public du département du Doubs au 01/01/2012 Source Adil25/DREAL-FC

Graphique des fréquences cumulées, clé de lecture : à la fréquence cumulée 0,5 (ou 50 %) ou médiane, 50 % des logements du PLS ont un loyer mensuel au m² hors charges supérieur à 5,3 €, et 50 % des logements de ce même parc affichent un loyer inférieur à 5,3 €. Même raisonnement applicable au PLP. L'écart entre les deux courbes matérialise la proximité économique entre parc : plus cet écart est faible, plus le risque de concurrence existe et inversement. Dans notre exemple, l'écart de loyer à la médiane est de 3,2 €.



Il convient de préciser d'emblée que la concurrence potentielle ainsi révélée entre les deux parcs ne correspond pas nécessairement à une réalité, dans la mesure où ni la coïncidence géographique ni celle structurelle n'est avérée. En d'autres termes, il y a certes des logements sociaux dont le loyer surfacique mensuel hors charges est plus élevé que celui de logements privés, mais les logements concernés ne sont pas nécessairement identiques (nombre de pièces, surface, confort, etc.) et ne se trouvent pas forcément dans le même périmètre géographique.

Néanmoins, et dans l'absolu, presque un tiers (32,2 %) du parc locatif social du Doubs affiche un loyer égal ou supérieur à celui d'un logement du parc privé. Lorsque l'occurrence existe, elle confronte, dans la plupart des cas, mais de façon non systématique, d'un côté des logements sociaux récents et de l'autre des logements privés de facture plus ancienne.

Autre constat, les loyers surfaciques du parc social sont beaucoup moins dispersés statistiquement que ceux du parc privé : l'amplitude maximum observée pour le parc public du Doubs sur 99 % de la population est de 6,1 €/m² contre 12,2 €/m² dans le parc privé. L'écart de loyers au m² entre les deux parcs est d'autant plus important que

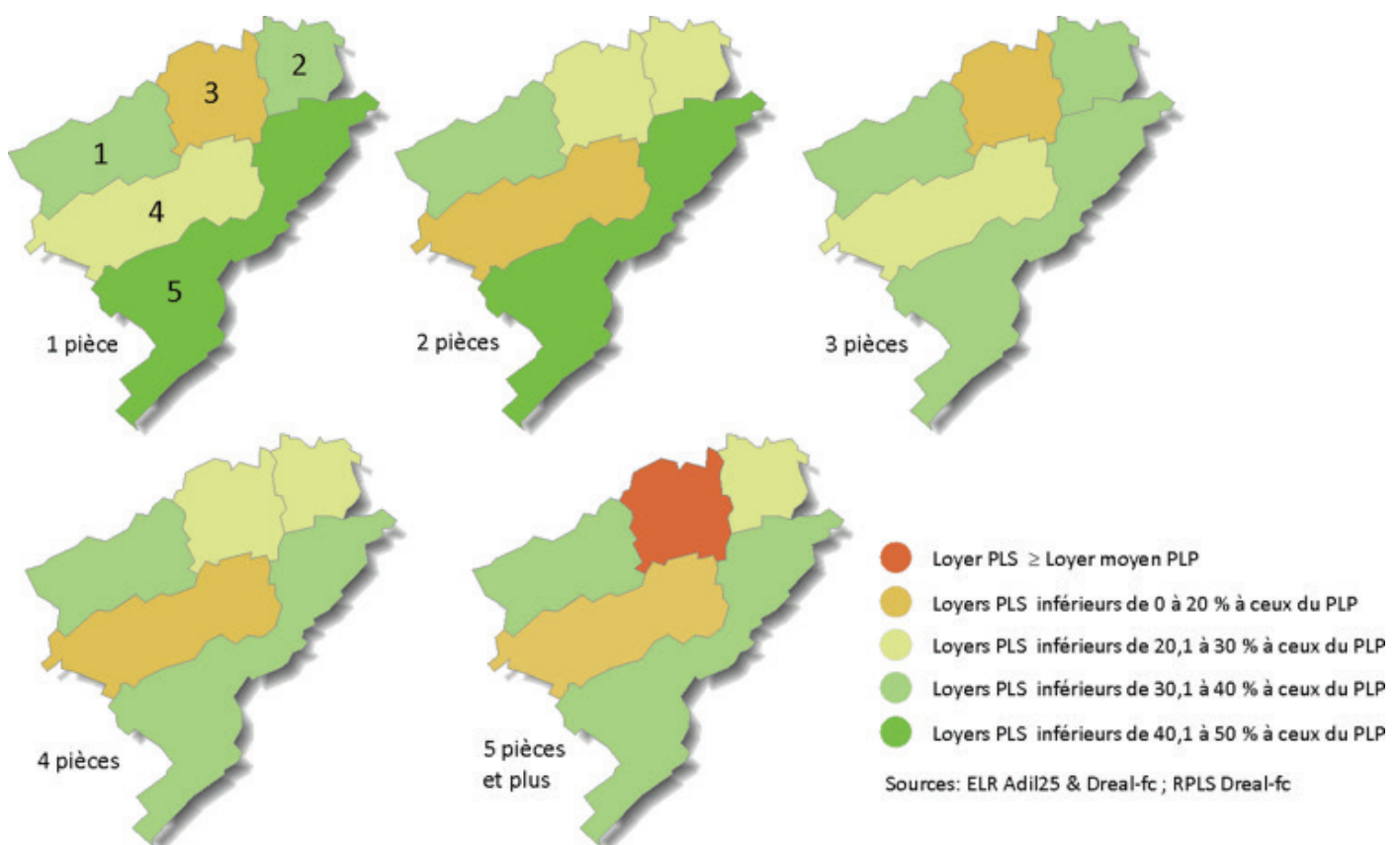
les loyers sont élevés (Cf. figure 4b) : au 1^{er} décile, il est de 1,7 €, de 3,2 € à la médiane et de 4,8 € au 9^{ème} décile (Cf. figure 4b). Les loyers étant de façon générale inversement proportionnels à la surface et à la taille des logements, les écarts de loyers surfaciques entre parc social et parc privé sont d'autant plus importants que les logements sont petits. Autrement dit, la concurrence entre les deux parcs sur le plan économique, si elle a lieu, s'exerce principalement sur les logements de taille moyenne à grande (3 pièces et plus). Ainsi, l'écart entre loyers médians pour les logements de 1, 3 et 5 pièces et plus est-il respectivement de 4,2 €/m², 2,6 €/m² et 2,3 €/m² mensuels hors charges entre parc privé et parc social. Une hiérarchie qui se vérifie également concernant les écarts entre loyers moyens évalués à 4 €/m² pour les logements composés d'une seule pièce, à 2,6 €/m² pour le segment intermédiaire des 3 pièces, et à 2 €/m² pour les logements de 5 pièces et plus.

Quoiqu'il en soit, les loyers dans le parc locatif social demeurent globalement inférieurs à ceux mesurés dans le parc privé : 50 % des loyers sociaux sont inférieurs ou supérieurs à 5,3 €/m² mensuel hors charges, le loyer surfacique médian s'établissant à 8,5 €/m² dans le parc privé (Cf. figure 4b).

En revanche, la complémentarité des deux parcs dans l'offre locative, si elle est évidente et confirmée sur les plans économique et structurel, ne l'est plus nécessairement sur le plan territorial : en effet, l'analyse des loyers individuels -et non plus moyens- et la prise en compte de la composante géographique montrent qu'en fonction de la localisation et du type de marché, la concurrence entre les deux parcs est réelle (Cf. figure 5). Dans la très grande majorité des cas, ce n'est pas le parc locatif social qui vient concurrencer le parc locatif privé, mais bien l'inverse. La faible dispersion des loyers du parc social met en évidence la faiblesse de la marge de manœuvre des bailleurs sociaux en termes de fluctuation des prix, conséquence directe des modes de financement et du coût de la construction. Il leur est dès lors très difficile de s'adapter aux évolutions et fluctuations du marché locatif en termes de prix et de demande. Ainsi, dans les territoires ruraux où les loyers privés sont naturellement plus bas qu'en secteurs urbains, les différences de loyers entre les deux parcs sont faibles, voire inexistantes (Cf. figure 5). Même si la qualité des logements diffère, à logement aux caractéristiques physiques « identiques », il est possible d'y observer des loyers plus bas dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social. Les récentes évolutions du marché locatif, contraintes par la dégradation de la situation économique, ont eu pour conséquence une accélération du resserrement des niveaux de loyers entre parc locatif social et parc locatif privé, les loyers sociaux ayant continué à augmenter « normalement » malgré la conjoncture, alors que, parallèlement, les loyers dans le parc privé stagnaient, voire diminuaient sur certains secteurs et/ou sur certains segments. En conséquence de quoi, il est observé localement

une concurrence économique réelle entre les deux parcs. La faible dispersion déjà évoquée des loyers dans le parc social en fonction du nombre de pièces des logements, ainsi que leur décroissance naturelle dans le parc privé selon le même critère, exacerbent logiquement cette concurrence structurelle et territoriale, au fur et à mesure que la taille des logements s'accroît : d'une façon générale, cette concurrence est potentiellement maximale pour les logements de grande taille (5 pièces et plus), alors qu'elle est peu probable pour les logements composés d'une seule ou de deux pièces (Cf. figure 5). Le phénomène de concurrence potentielle se trouve renforcé par la typologie des territoires analysés : la ruralité et ses corollaires, à savoir l'éloignement aux pôles d'emplois et de services, ainsi que l'écart par rapport aux principaux axes de communication, sont autant de facteurs qui influencent négativement les niveaux de loyers dans le parc privé. Plus bas qu'en secteurs urbains ou périurbains, les loyers du parc locatif privé rural se rapprochent de ceux mesurés dans le parc locatif social, qui est beaucoup moins soumis à la contrainte de territorialité. Pour les secteurs ruraux concernés, Pays du Doubs Central et Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel, l'écart entre loyers moyens du parc privé et loyers moyens du parc social concernant les grands logements (5 pièces et plus) est plus faible qu'ailleurs. Il y est même parfois si ténu que l'on peut observer une équivalence de loyers surfaciques et, dans de rares cas, des loyers sociaux qui sont supérieurs à ceux du secteur privé. Il convient néanmoins de signaler que ces situations confrontent des logements certes identiques sur le plan des caractéristiques physiques et géographiques, mais dont le niveau de confort peut être différent

Figure 5 : Écart relatif de loyers entre PLP et PLS selon la taille et selon le territoire PDH au 01/01/2012
 (1. Grand Besançon, 2. Pays de l'Aire Urbaine de Montbéliard, 3. Pays du Doubs Central, 4. Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel, 5. Zone frontalière).



Sur la base de ces constats et critères de comparaison, le département du Doubs offre une vision territoriale très contrastée de la complémentarité - concurrence entre les deux parcs locatifs suivant la taille des logements : si la complémentarité, sur le plan économique (niveaux de loyers), est quasi totale et normale pour les logements de petite taille (1 & 2 pièces), il existe toujours une supériorité d'au moins 20 %, des loyers privés sur les loyers sociaux. C'est écart est un peu moins important pour les logements de tailles intermédiaires (3 & 4 pièces) et beaucoup plus discutable concernant le parc des grands logements (5 pièces et plus) pour lequel, selon les secteurs, il n'est plus question de complémentarité mais bien de concurrence entre les 2 parcs (Cf. figure 5). Ainsi, dans deux secteurs identifiés du Plan départemental de l'Habitat, en l'occurrence ceux du Pays du Doubs Central et des Pays de Loue-Lison et de Pierrefontaine-

Vercel, les écarts de loyers moyens mesurés pour les logements de 5 pièces et plus sont inférieurs à 20 %, et pour l'un d'entre eux - le Pays du Doubs Central -, les loyers du parc social y sont en moyenne équivalents voire légèrement supérieurs à ceux mesurés dans le parc privé (Cf. figure 5). Dans les secteurs traditionnellement les plus chers du département (zone frontalière), la complémentarité économique des deux parcs est constatée, avec la plupart du temps, et ce, quelle que soit la taille des logements, des loyers du parc social qui sont inférieurs d'au moins 30 % à ceux du parc privé. Signalons cependant que la taille des secteurs contribue à lisser les phénomènes constatés (concurrence/complémentarité) et que, à ce sujet, les disparités intra zones demeurent importantes au regard de l'hétérogénéité en matière de marché immobilier dont certains secteurs sont le siège.

PLP	Secteurs	Nombre de pièces				
		1	2	3	4	5
	1- Grand Besançon	12,2	9,7	8,1	7,4	7,4
	2- Pays de l'Aire Urbaine de Montbéliard	11,3	8,5	7,5	6,5	6,6
	3- Pays du Doubs Central	9,9	8,4	6,2	6,1	5,1
	4- Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel	8,2	6,4	6,3	5,5	5,5
	5- Zone frontalière	12,3	9,9	8,3	7,7	7,3

PLS	Secteurs	Nombre de pièces				
		1	2	3	4	5
	1- Grand Besançon	7,7	6,0	5,6	5,1	5,1
	2- Pays de l'Aire Urbaine de Montbéliard	7,3	6,0	5,5	5,2	5,1
	3- Pays du Doubs Central	8,7	6,0	5,0	4,8	5,2
	4- Pays Loue-Lison et Pierrefontaine-Vercel	6,3	5,3	5,0	5,0	5,1
	5- Zone frontalière	7,4	5,9	5,5	5,1	4,8

Tableau 2 : Récapitulatif des loyers moyens mensuels au m² hors charges relevés dans le PLP et le PLS par secteur PDH au 01/01/2012 Source : ELR – Adil25/DREAL-FC & RPLS – DREAL-FC



Conclusion

La complémentarité, ou la concurrence, entre parc locatif social et parc locatif privé, si elle est avérée, ne vaut que sur un plan purement économique, c'est-à-dire aux niveaux de loyers surfaciques à caractéristiques physiques de logements (taille, surface) et à localisation zonale toutes deux identiques. La présente étude comparative ne tient compte ni de la qualité des logements, notion jugée trop subjective ou trop peu fiable lorsqu'il s'agit du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), ni des charges inhérentes à l'utilisation du logement, car ces données sont dépendantes à parts égales des caractéristiques du logement et du comportement de son occupant.

L'étude menée tend à montrer que, dans la plupart des cas, lorsqu'il y a concurrence entre les deux parcs, celle-ci est conduite par le parc locatif privé qui, par des niveaux de loyers bas (au regard de ce qui est observé en moyenne) rivalise économiquement avec le parc locatif social. La relation entre caractéristiques d'un marché (offre et demande locative, niveau de ressources des habitants, emploi, etc.)

et niveaux de loyers dans le parc privé est telle que c'est naturellement dans les secteurs ruraux et les secteurs en déprise économique et/ou démographique que sont relevés les loyers privés les plus bas. C'est tout aussi naturellement la raison pour laquelle ces territoires seront les plus susceptibles d'être le théâtre d'une concurrence plus ou moins aigüe entre les deux parcs. A l'opposé, la complémentarité économique entre les deux parcs joue pleinement dans les secteurs tendus pour lesquels les loyers privés sont « naturellement » élevés : zones urbaines et zone frontalière essentiellement.

Ce constat s'explique en grande partie par la faible dispersion des loyers dans le parc locatif social, alors que l'on observe une forte dispersion des loyers dans le parc privé : les loyers sociaux ne répondent pas à la même logique de marché en termes de fixation et de revalorisation, la composante spatiale notamment n'y ayant pas le même rôle déterminant pour le parc locatif privé.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La comparaison des loyers du Parc Locatif Privé (PLP) et du Parc Locatif Social (PLS) nécessite que soient comparées des grandeurs identiques. Si les loyers du parc locatif privé ne souffrent d'aucune ambiguïté - on sait au final ce que paie un locataire, que ce soit globalement ou par m², il n'en est pas de même pour le parc locatif social : surface habitable, surface corrigée, surface retenue pour le calcul du loyer au m², loyer principal, loyers annexes, autant de notions qui ne rendent pas la comparaison aisée et objective des loyers entre les deux parcs. Dans un souci d'harmonisation des informations mobilisées, la présente analyse a retenu par principe **le loyer mensuel hors charges de logements loués vides**. La **surface habitable** considérée est celle déclarée

par les bailleurs privés ou publics. Afin d'assurer l'équivalence entre loyers des deux parcs, il a été considéré **« ce que paie réellement le locataire chaque mois »**. **Pour ce faire, les loyers du parc social s'entendent loyer principal, augmenté des éventuels loyers accessoires**¹. Deux sources d'informations ont été utilisées : pour le parc locatif privé, le fichier issu de l'enquête régionale annuelle sur les niveaux de loyers et leur évolution au 01/01/2012¹, et en ce qui concerne le parc locatif social, le fichier exhaustif dit **« Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux »** ou RPLS, mis à disposition pour la même date par la DREAL de Franche-Comté. La comparaison s'est effectuée sur les loyers surfaciques uniquement.

¹ Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, balcons, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive, peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire (source: DGUC)



Note de conjoncture - N°12 - Décembre 2014

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs



Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs