

# Marchés locaux de l'habitat : complémentarité des parcs locatifs privé et public

Synthèse de l'étude  
Mai 2023

Odile Dubois-Joye - ANIL

- Présentation des grandes caractéristiques du parc locatif et son rôle dans les parcours résidentiels et sa contribution à l'accueil des populations modestes ;
- Qualification des situations de complémentarité relative entre les parcs locatifs privé et social, **via la mesure la mesure des écarts entre les loyers du secteur libre et du secteur social**, en lien avec les contextes locaux des marchés de l'habitat.
- Illustration par des témoignages et retours d'expérience de la manière dont cette mesure des écarts peut éclairer une politique locale visant le parc locatif et aider à la définition de dispositifs publics.

Décembre 2021

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

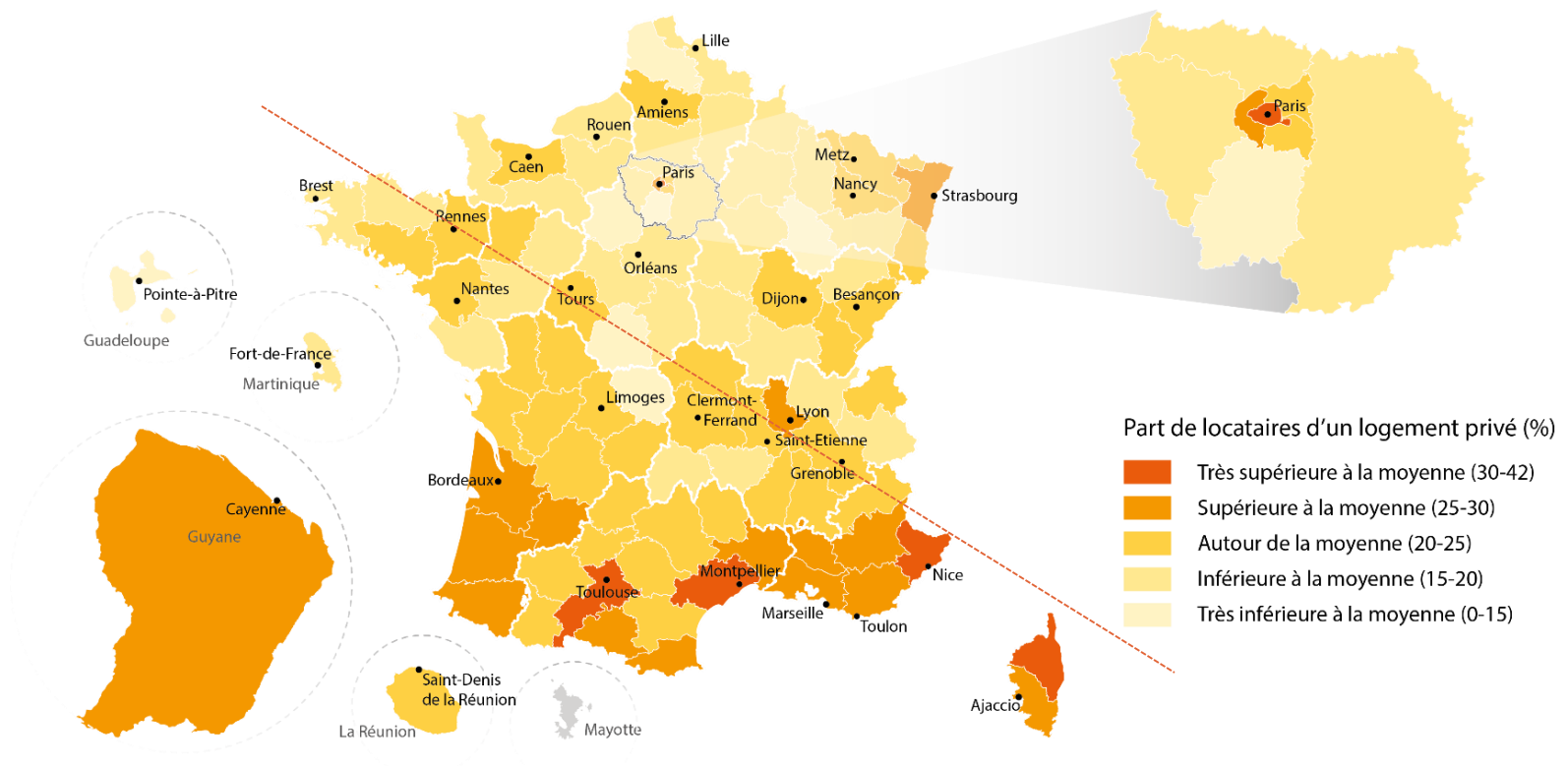
À partir des résultats 2019 des observatoires locaux des loyers



# La géographie du parc locatif français



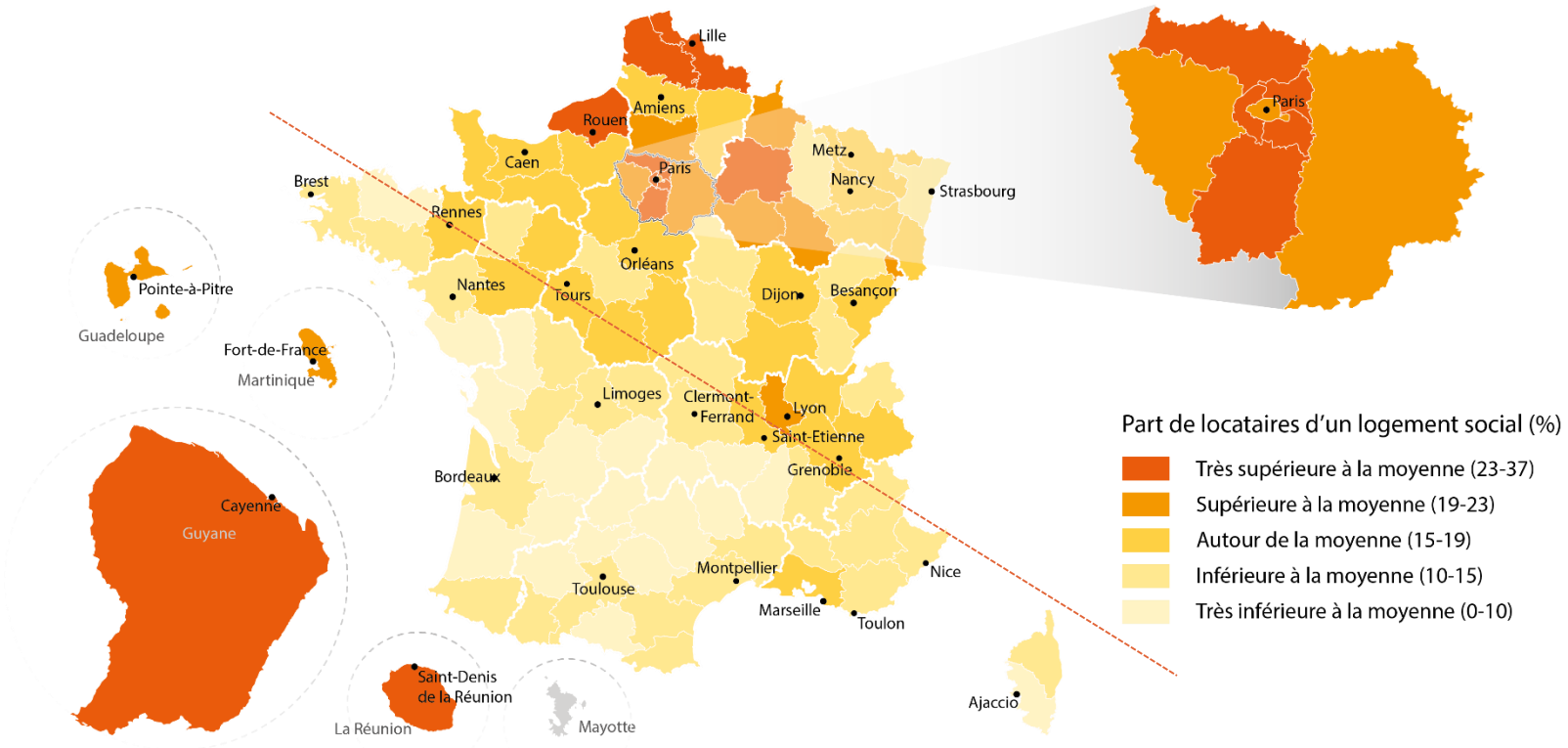
- Un parc locatif à dominante urbaine et réparti de manière différenciée entre le Nord et le Sud de la France



# La géographie du parc locatif français



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



# Parc locatif et parcours résidentiels



## Trajectoires résidentielles des ménages mobiles

SOURCE : ENQUÊTE LOGEMENT 2013

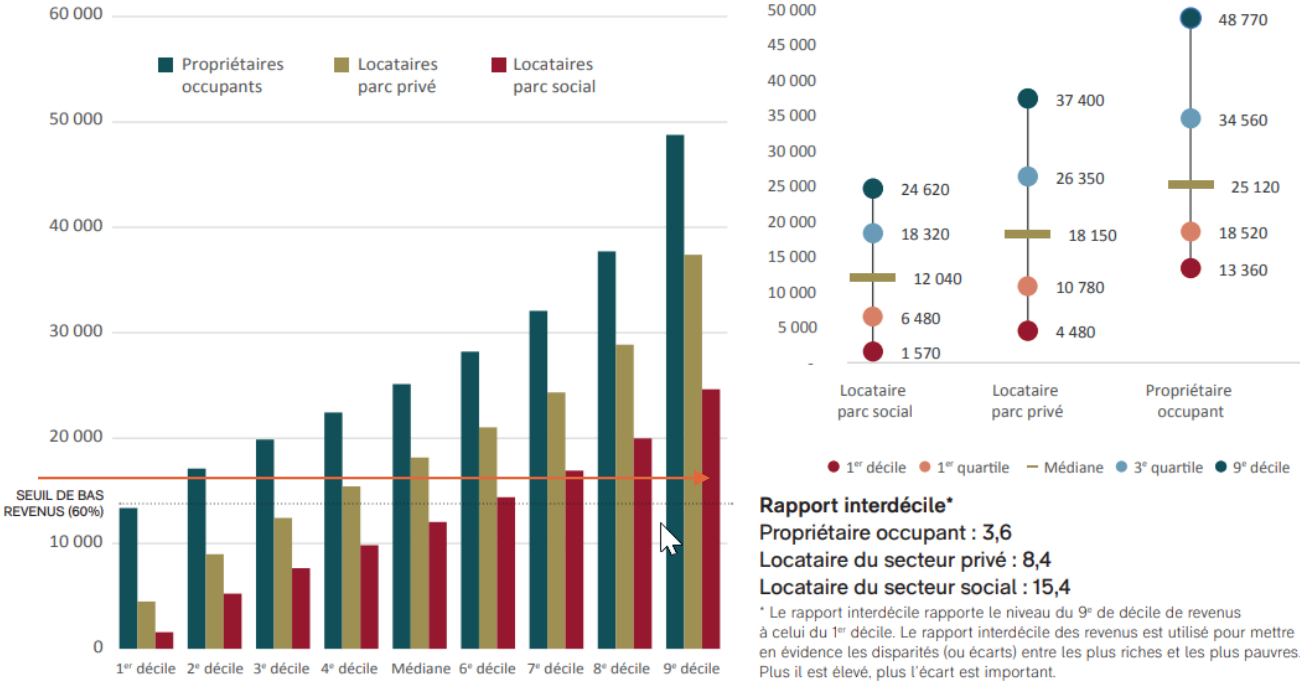
Statut d'occupation quitté	Statut d'occupation rejoint					Ensemble
	Accédant à la propriété	Propriétaire non accédant	Locataire du parc social	Locataire du parc privé	Autres statuts**	
Accédant à la propriété	51%	5%	5%	35%	4%	100%
Propriétaire non accédant	22%	42%	8%	22%	6%	100%
Locataire du parc social	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.

- Le parc locatif privé est le point d'entrée dans le parcours résidentiel, alors que le parc locatif social est un parc de stabilisation.
- Le parc locatif privé accompagne des parcours résidentiels de moins en moins linéaires.

# Parc locatif et réponse aux besoins sociaux

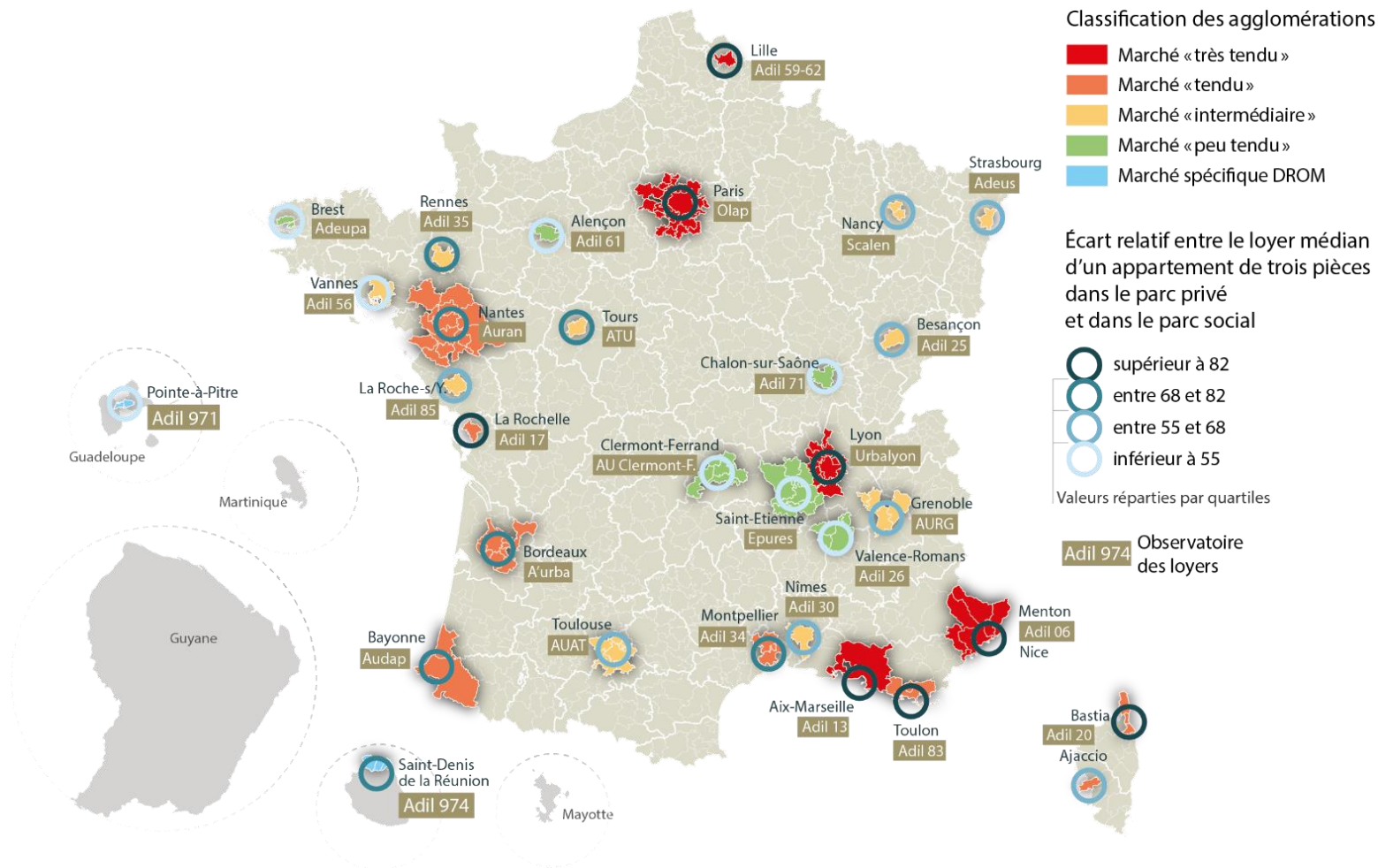
⦿ Une fonction d'accueil sociale qui n'est pas étanche entre les deux segments locatifs, et qui peut exprimer des réalités de marché différentes



**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, FICHER LOCALISÉ SOCIAL ET FISCAL EN 2018



# Type de marché locatif et ampleur des écarts entre le parc locatif privé et le parc locatif social

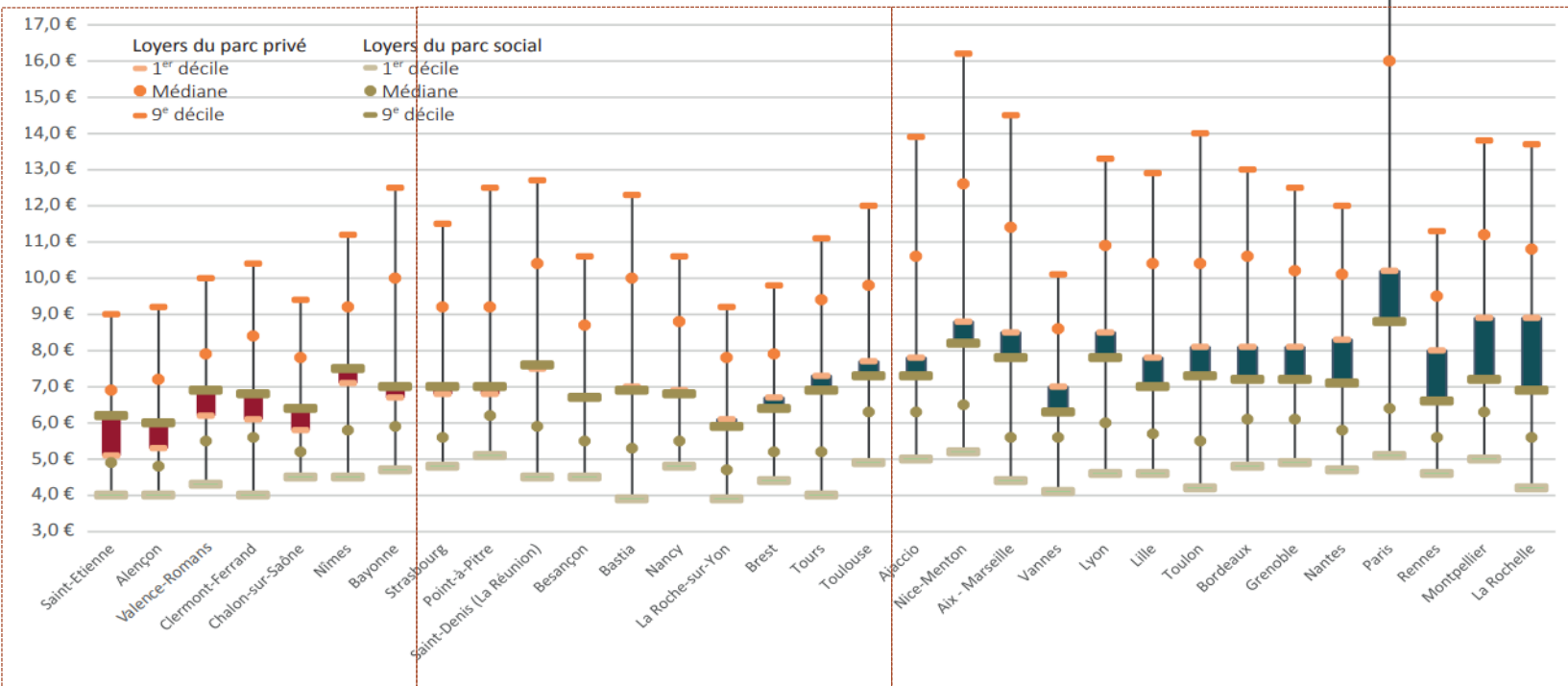


# Porosité, complémentarité, disjonction

Une analyse de la distribution des loyers pour qualifier la complémentarité du parc social et du parc privé au sein d'un marché

**Distribution des loyers selon l'écart entre le 9<sup>e</sup> décile de loyer du parc social et le 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> du parc social et du parc privé dans chacune de ces agglomérations. Pour l'agglomération de Paris, le 9<sup>e</sup> décile en dehors de l'échelle du graphique vaut 24,7 euros/m<sup>2</sup>.



Porosité

Complémentarité

Disjonction



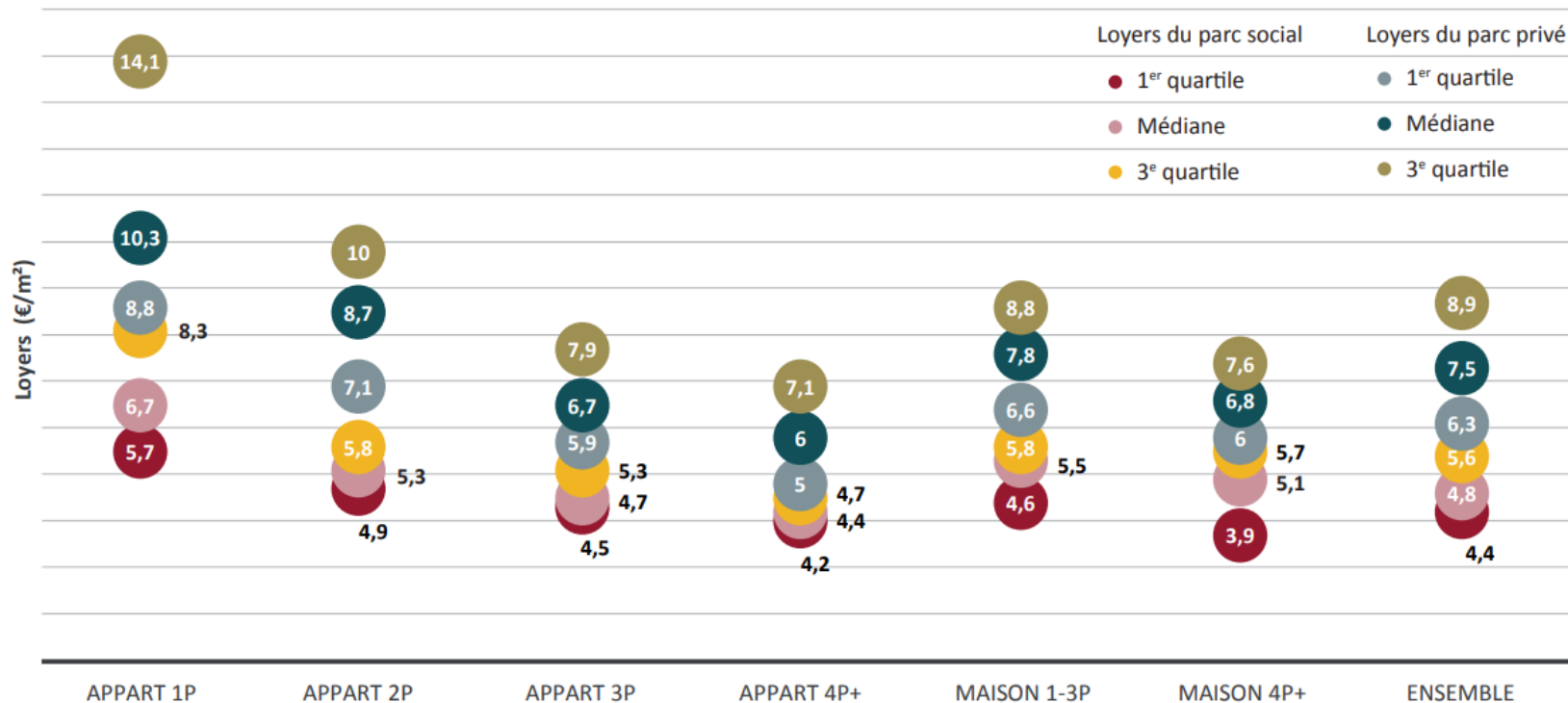
- **Situation de porosité** : Cette situation s'observe principalement dans les marchés locatifs en faible tension.
  - Une partie de l'offre est susceptible de s'adresser à un même public, avec pour conséquence d'une part une **situation potentielle de concurrence** :
    - un resserrement de la fonction d'accueil du parc social des ménages les plus fragiles.
    - Des ménages les plus solvables des parcs locatifs pouvant s'orienter vers l'accèsion à la propriété.
- ➔ L'enjeu pour les acteurs locaux est de **valoriser des complémentarités qui ne se résument pas à l'accessibilité financière** et qui portent par exemple sur les actions de requalification du parc existant pour garantir une certaine attractivité et contribuer à une certaine diversité de l'offre locative.

# Exemple de la communauté urbaine d'Alençon



## Distribution des loyers par typologie et type de parc

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019





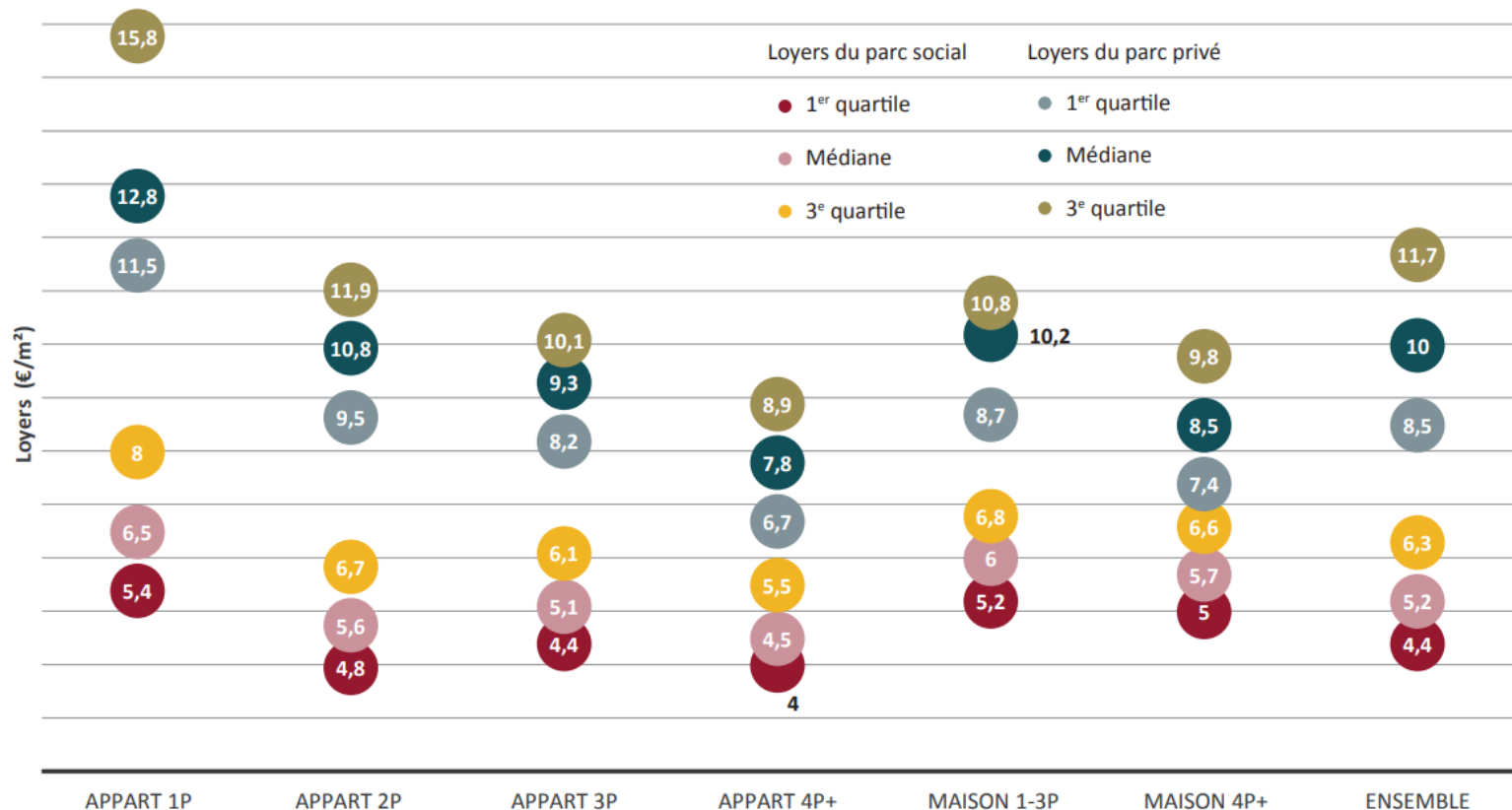
- **Situation de (relative) complémentarité.** Elle s'observe dans les agglomérations classées comme marché intermédiaire.
- Ces agglomérations ne sont pas exemptes de tensions ciblées dans certains segments locatifs :
  - Il convient d'identifier les segments où les équilibres sont fragilisés.
- ➔ Les enjeux portent en particulier le juste positionnement des logements locatifs sociaux financés en PLS ou logement conventionné intermédiaire.

# Exemple de la Métropole de Tours Val de Loire



## Distribution des loyers par typologie et type de parc

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019



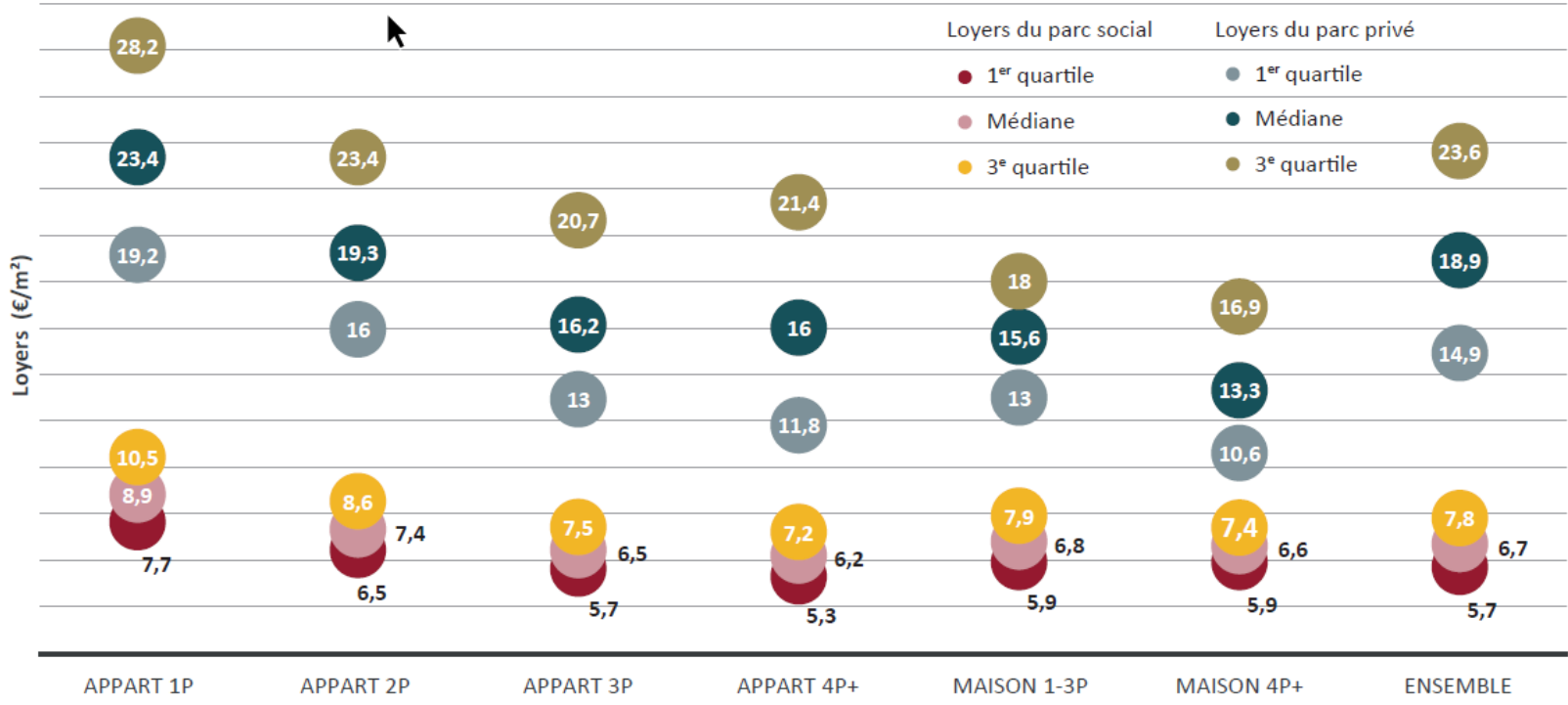


- **Situation de disjonction.** Elle s'observe dans les agglomérations classées en marché tendu ou très tendu, dont les niveaux de loyers sont plus élevés que dans les autres agglomérations.
- ➔ Le développement d'un segment dit « intermédiaire », qui fait la jonction entre le secteur social et le secteur libre, constitue un enjeu bien identifié de programmation en matière d'habitat.

# Exemple de l'agglomération parisienne



**GRAPHIQUE 8**  
**Distribution des loyers par typologie et type de parc**  
 SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2019 / RPLS 2019





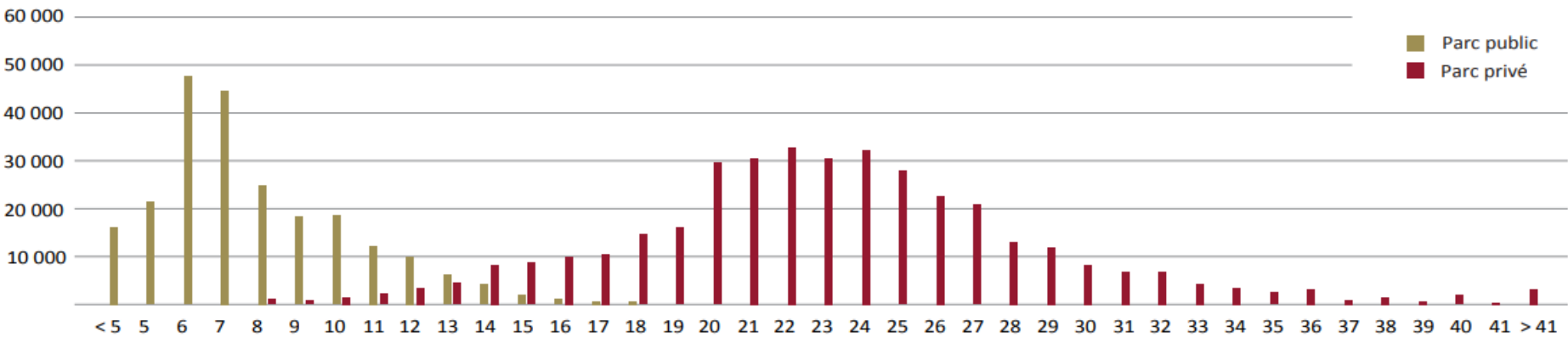
# Exemple de l'agglomération parisienne



## Répartition des logements des parcs social et privé à Paris par tranche de 1 euro/m<sup>2</sup> 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 euros/m<sup>2</sup> par mois





- Cette étude 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.
  - Approfondissements locaux par l'analyse comparée et croisée des revenus des locataires pour mettre en évidence les capacités financières des ménages modestes pour accéder au parc privé
- 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.