

Parcs locatifs

Privé/social : concurrence ou complémentarité ?

Des écarts de loyers importants entre locatif privé et locatif social en Ile-de-France, une faible concurrence entre ces deux secteurs, une demande forte de logements pour les ménages à revenus intermédiaires..., telles sont les principales conclusions des études menées par l'OLAP pour la DREIF et le ministère du Logement. Présentation.

1 Une très grande dispersion des loyers dans le secteur social comme dans le secteur privé mais pour des raisons différentes.

2 Hors charges locatives, et pour des logements équivalents, des loyers deux à trois fois plus chers dans le secteur privé que dans le secteur social.

3 Pour des prestations équivalentes, les charges locatives sont peu différentes, ce qui comble légèrement les écarts relatifs entre les deux secteurs.

4 L'importance des aides personnelles au logement atteste de la vocation sociale du parc HLM, particulièrement soutenue dans les zones où se concentrent de nombreux logements sociaux.

Il est désormais possible d'avoir une vision claire du marché locatif en Ile-de-France. L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) vient de rendre publiques trois études sur les parcs locatifs privé et social, menées à la demande de la DREIF et du ministère du Logement. Leur objet ? Comparer les niveaux de loyers et de charges locatives dans ces deux secteurs. À l'origine de ces études, en 1996, une réflexion sur les surloyers, ces compléments de loyer acquittés par les ménages dépassant les plafonds de ressources dans le secteur social : le montant des

surloyers doit-il être fixé par rapport au niveau des loyers de voisinage du secteur privé ?

Par ailleurs, on constate, ces dernières années, des dysfonctionnements dans le marché du logement. Ainsi, l'augmentation des taux de vacance et de mobilité du secteur social, même dans les programmes récents, face à la stabilité, voire la baisse, des loyers du secteur privé, depuis le début des années 90, s'explique-t-elle par des loyers des nouvelles constructions HLM trop importants par rapport à ceux du privé ? Enfin, alors que l'insuffisance de logements est de plus en plus flagrante pour les ménages défa-

vorisés, y a-t-il concurrence ou complémentarité entre les deux secteurs ?

1 Une grande diversité de loyers

Dans le secteur social, les logements sont très hétérogènes, de par l'époque de construction des programmes et leur mode de financement. Ainsi, le loyer mensuel sera de 795 F pour un 3 pièces de 47 m² en PLR des années 60, contre 2132 F pour un 3 pièces de 65 m² en PLA des années 80. En revanche, peu d'écarts sont liés à la localisation, contrairement au privé, où cette distinction est déterminante. Les logements y sont en effet de taille et de qualité différentes selon l'époque de construction et le type de gestion. Mais les principaux facteurs explicatifs sont la surface, la localisation et l'ancienneté du locataire. En effet, une fois qu'un locataire est en place, les augmentations de loyer sont réglementées et, dans la majorité des cas, limitées à l'augmentation de l'indice du coût de la construction (sauf en cas de sous-évaluation manifeste au moment du renouvellement du bail).



Le coût du loyer oblige à s'éloigner du centre de l'agglomération parisienne.



2 Les loyers du secteur privé deux à trois fois plus chers

À qualité équivalente, les loyers sont deux à trois fois plus chers dans le secteur privé que dans le secteur social. De fait, les personnes à revenus faibles ou moyens ne peuvent louer dans le secteur privé qu'à condition de s'éloigner du centre de l'agglomération. Autre constatation, il y a un manque de logements dans la catégorie de 50 F à 75 F/m², qui pourrait répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires. Le gouvernement essaie d'y remédier en incitant, par des avantages fiscaux, les propriétaires privés à louer en dessous de 75 F/m² (plafond qui dépend de la zone géographique) à des ménages à revenus plafonnés. Enfin, les montants moyens de surloyers ne permettent de rattraper au maximum qu'un tiers de l'écart avec le secteur privé.

3 Des charges locatives de même niveau

Les charges locatives représentent une part importante de la dépense, et ce, d'autant plus que le loyer est bas, dans le secteur social notam-

ment. Cela vient du fait que les loyers du secteur social sont plafonnés, contrairement aux charges. À prestations équivalentes, on note peu de différences entre le social et le privé : les provisions mensuelles pour charges locatives sont en moyenne de 12 F/m² de surface habitable, ce qui infirme l'idée selon laquelle les charges locatives sont supérieures dans le social. Résultat : l'écart entre les dépenses de logement (loyer + charges locatives + droit

au bail) des deux secteurs se resserre. Il passe de près de 3 à 2 à Paris et de 2,5 à 2 en banlieue. Néanmoins, il apparaît de plus en plus nécessaire de maîtriser l'augmentation des charges, souvent supérieure à celle des loyers.

4 La vocation sociale du parc HLM

Seuls les programmes conventionnés du secteur social ont pu être étudiés du point de vue du montant des aides au logement par l'APL. Leur niveau constitue un indicateur d'occupation sociale du parc : l'importance de l'aide est proportionnelle aux revenus, à la taille du ménage et au niveau de loyer pris en compte en dessous d'un certain plafond. Si la proportion des bénéficiaires de cette aide est en moyenne de 30%, on constate qu'elle s'élève à 60% dans certains programmes. L'analyse met en évidence le moindre pouvoir d'achat des

ménages en zone urbaine sensible. Ces constats permettent d'infirmer l'idée d'une concurrence entre les secteurs locatifs privé et social, contrairement à ce qui se passe en province. En revanche, ils font ressortir le besoin de logements à loyers intermédiaires, malgré les différents produits visant à satisfaire ce créneau. Il faudrait également pouvoir comparer ces données aux revenus des ménages franciliens, pour mieux comprendre les tensions qui affectent ce marché. Le gouvernement actuel met en place un nouveau dispositif, dans le cadre du statut du bailleur privé, pour inciter les propriétaires à louer des logements à des ménages à ressources moyennes en dessous de certains plafonds de loyers. Une mesure qui pourrait constituer une nouvelle réponse à ces besoins. ■

APL: aide personnelle au logement; DREIF: direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France; PLA: prêt locatif aidé; PLR: programme à loyer réduit.

LA DÉPENSE POUR LE LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE

	1 PIÈCE	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES	5 PIÈCES	MOYENNE
Secteur locatif privé						
SURFACE HABITABLE (EN M ²)	28	44	65	90	138	58
LOYER MENSUEL (EN F)	2436	3256	4420	6030	10212	4234
PROVISIONS (EN F)	367	494	732	1046	1616	675
DÉPENSE MENSUELLE* (EN F)	2803	3750	5152	7076	11828	4909
DÉPENSE MENSUELLE* (EN F/M ²)	100,1	85,2	79,3	78,6	85,7	84,6
Secteur locatif social						
SURFACE HABITABLE (EN M ²)	31	46	61	76	92	61
LOYER MENSUEL (EN F)	1085	1357	1617	1976	2208	1647
PROVISIONS POUR CHARGES (EN F)	434	575	728	898	1079	738
DÉPENSE MENSUELLE* (EN F)	1519	1932	2345	2874	3287	2385
DÉPENSE MENSUELLE* (EN F/M ²)	49	42	38,4	37,8	35,7	39,1
Ratio :						
DÉPENSE SECTEUR PRIVÉ EN F/M ²						
DÉPENSE SECTEUR SOCIAL EN F/M ²	2	2	2,1	2,4	2,2	

* Dépense: loyer + provision pour charges (hors droit au bail).

Source: OLAP.

Zones franches urbaines

Bilan positif en Ile-de-France

Les zones franches urbaines (ZFU) ont été créées à la fin de 1996, dans le cadre du pacte de relance pour la ville initié par le gouvernement de l'époque. Leur objectif: maintenir et développer l'activité économique et l'emploi dans les quartiers défavorisés. Basé sur la mise en œuvre d'avantages fiscaux, le dispositif a donné de premiers résultats encourageants.

Le mécanisme des ZFU est bien connu: en contrepartie d'avantages fiscaux et sociaux accordés aux entreprises s'implantant ou exerçant leur activité dans les trente-huit ZFU sélectionnées au niveau national, celles-ci s'engagent à embaucher, au sein de leur personnel, au moins 20% d'habitants du quartier.

«Pour l'Ile-de-France, où neuf ZFU ont été retenues, l'attrait du dispositif est indéniable, souligne Françoise Pichon-Varin, de la mission Ville de la DREIF. En 1997, les chiffres fournis par l'AURIF, dans le cadre du tableau

de bord demandé par l'État et la Région à cet organisme, montrent que plus de 3 000 entreprises ont ainsi fait acte de candidature, 1 300 s'implantant effectivement dans les zones franches franciliennes.» Précision importante, les trois quarts des entreprises recensées au niveau régional correspondent à des créations et, dans les cas de transfert, il est souvent de proximité.

Même si l'absence d'outil de suivi spécifique ne permet pas encore de chiffrer précisément le nombre d'emplois ainsi créés, le bilan des ZFU franciliennes semble donc positif. Une enquête menée

auprès de 120 établissements a d'ailleurs montré que 667 emplois avaient ainsi été créés. Ce dispositif a permis une relance de l'action économique locale et introduit une mixité des fonctions dans ces secteurs.

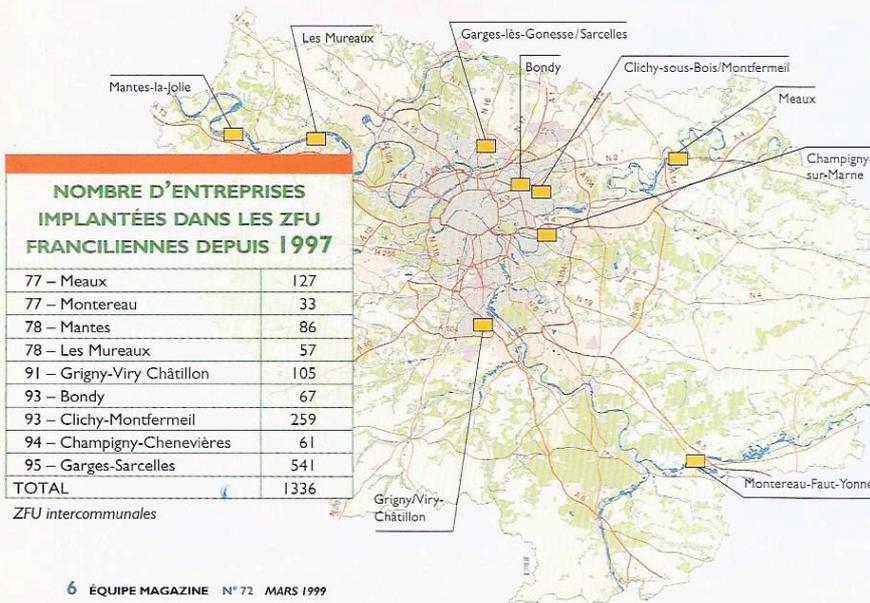
Disparités

Le bilan rédigé par l'AURIF, présentant à la fois des données statistiques pour l'ensemble de la région et des monographies de chacune des neuf ZFU franciliennes, met cependant en lumière des disparités importantes entre les différentes zones. Ainsi, plus de 500 nouveaux éta-

blissements ont été enregistrés pour la ZFU de Garges-Sarcelles (95) contre une centaine à Meaux (77) et Grigny-Viry-Châtillon (91) et seulement une trentaine à Montereau (77). Seules constantes, les entreprises naissant ou s'installant en zone franche sont, dans leur très grande majorité, de petite taille (moins de cinq salariés) et se concentrent dans trois secteurs d'activité: les services, le commerce et la construction. Beaucoup d'entre elles sont allées au-delà du seuil des 20% d'embauches d'habitants du quartier.

En 1998, le nombre d'entreprises candidates à l'implantation dans les ZFU est resté élevé, et les premières études menées montrent une diversification des activités au profit du secteur tertiaire qualifié. Condition essentielle du succès: disposer de disponibilités foncière et immobilière. Certaines ZAC ont d'ailleurs été relancées grâce au mécanisme des ZFU. Fortes de ce succès, mais conscientes de la fragilité des entreprises créées, les villes ont souvent mis en place des dispositifs de suivi et d'appui afin de pérenniser l'effet positif des zones franches. ■

AURIF: Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France.



Prises de vue aériennes

Les chantiers d'Ile-de-France prennent de la hauteur

À la demande des DDE, des conseils généraux ou des entreprises, le laboratoire régional de l'Est parisien (LREP) réalise des prises de vue aériennes des chantiers en cours. En voici quelques exemples.

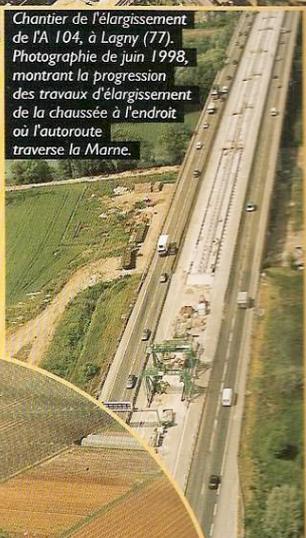
« I ne s'agit pas simplement de se faire plaisir en réalisant de belles images, explique Gérard Martin, du LREP. Ces prises de vue sont de plus en plus indispensables aux maîtres d'œuvre et aux maîtres d'ouvrage, car elles fournissent des informations complémentaires aux cartes IGN mais aussi un excellent support de communication, en interne comme en externe, et une mémoire visuelle des chantiers et de leur déroulement. »

Le recours à la "photographie aérienne oblique" est indiqué, qu'il s'agisse d'évaluation d'impact d'un ouvrage sur l'environnement, de refonte d'un plan d'occupation des sols, d'études de projets d'implantations et de tracés, d'information et de communication locale ou encore de suivi de la construction des chantiers. Les utilisations en sont innombrables. Par exemple, cette démarche permet de gagner un temps précieux dans le

Tunnel de l'A 86 (92). Sur cette photographie datant du mois d'octobre 1998, on découvre le chantier du tunnel de l'A 86, à Rueil-Malmaison, et la déviation provisoire de la N 104.

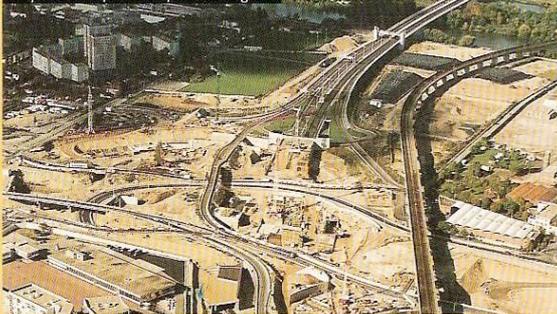


Chantier de l'élargissement de l'A 104, à Lagny (77). Photographie de juin 1998, montrant la progression des travaux d'élargissement de la chaussée à l'endroit où l'autoroute traverse la Marne.



cadre de l'implantation de signalisation routière, en permettant de repérer immédiatement les zones propices à l'implantation de panneaux. Voici donc quelques chantiers vus du ciel. ■

Liaison A 14 – boulevard circulaire de la Défense (92). Également d'octobre 1998, cette photographie montre l'étendue du chantier, les déviations provisoires mises en place et la forme du futur échangeur.



RN 19 à la sortie de Coubert (77). Cette photographie date de janvier 1998. On y voit l'avancement des travaux de création d'un rond-point et le contournement de Coubert sur la RN 19.

