

**Comité de Liaison
des Organisations de
CONSOMMATEURS
du Calvados**

**Enquête locatif privé 1997 :
Rapport final
Janvier 1998**

Avec le concours financier de :

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
de L'EQUIPEMENT du CALVADOS

DISTRICT DU GRAND CAEN

258
HAB

Introduction

1ère partie : Les loyers en 1997 et leur évolution

- A - La structure de l'échantillon
- B - Les loyers enquêtés : les tendances
- C - Les loyers des logements collectifs par intermédiaire
- D - Cartographie des loyers en 1997
- E - Cartographie des variations de loyers
- F - Les maisons individuelles

II ème Partie : Les locataires

- A - CSP par quartier
- B - Origine des locataires
- C - Revenu des locataires et aide au logement
- D - Taille des foyers
- E - Satisfaction / Insatisfaction locative
- F - Aspirations des locataires

III ème Partie : L'enquête revisite des logements

- A - Rotation des locataires
- B - Prime à l'ancienneté
- C - Les variations de loyer dans les logements revisités

Conclusion

Annexe : Données sur l'état du parc

- A - Eléments de confort
- B - Taux d'équipement des immeubles
- C - Présence des intermédiaires par quartier

Introduction

Pour la troisième année consécutive, le COLOC poursuit son observation du parc locatif privé de l'agglomération caennaise. La base de données constituée en 1995 compte aujourd'hui 2500 références, soit environ 10 % du parc locatif privé.

En 1996, nous avons constaté :

- une convergence des loyers et le tassement de leur hausse,
- une offre excédentaire de petits logements et une offre insuffisante de moyens et grands logements, notamment de maisons individuelles,
- un important volume d'aide délivré par la CAF, représentant 25 % des revenus fonciers de la location,
- une réduction de la mobilité vers l'accession à la propriété.

Autant de symptômes d'une tension sur le marché liée à la solvabilité de la demande. Qu'en est-il cette année de ces tendances ? Se dirige-t-on vers une détente (qui se traduirait par une hausse des loyers) ou au contraire vers un accroissement de la faiblesse de la demande qui est synonyme de déflation des loyers ?

Les résultats présentés ci-après sont issus de deux enquêtes complémentaires effectuées par le COLOC entre mai et septembre 1997 :

- La poursuite de l'enquête en porte-à-porte avec l'enrichissement de la base "locataires" existante par l'apport de plus de 600 nouvelles références : si la proportion du parc locatif enquêté atteignait 9 % en 1996, les références connues ne suffisaient pas à établir des résultats fiables pour certaines communes ou lorsque l'on multipliait les croisements de critères. D'autre part, la pondération de certains quartiers a été renforcée afin d'intégrer le poids de la construction neuve.

- La mise à jour de 400 références précédemment collectées. Il est en effet indispensable de disposer dans la base "locataires", de données actualisées pour lui conserver toute sa pertinence. Par ailleurs, les variations statistiques des loyers enregistrés d'une année à l'autre sont sujettes à la structure de l'échantillon (le prix marginal du m² étant décroissant avec la taille du logement). Ceci est particulièrement vrai dans le cas du calcul de variation globale, sensible au rapport petits/grands logements dans l'échantillon considéré. C'est pourquoi, l'étude de l'évolution du loyer à l'intérieur d'un même logement nous fournit une information complémentaire sur la dynamique du marché.

Cette partie de l'enquête sera qualifiée de "revisite" dans les résultats qui suivent.

Le contexte national

Les données qui suivent sont essentiellement tirées des enquêtes INSEE sur le logement en 1992 et 1996.

La France comptait en 1996, 23,3 millions de logements occupés à titre de résidence principale. Les propriétaires de résidences principales sont toujours majoritaires (54,3% des ménages) et sont désormais 12,6 millions (+ 730 000 entre 1992 et 1996). Cette proportion s'élève aux trois quarts pour les 65 ans et plus.

En quatre ans, le parc locatif privé a progressé de plus de 300 000 logements. Par contre, les logements loués sous le régime de la loi de 1948 sont tombés à 337 000 contre plus de 700 000 en 1984.

Par rapport à la fin 1992, le nombre de résidences principales a enregistré **une croissance de 5,2 %** (+ 290 000 unités par an contre 220 000 par an à la fin des années 80), ce qui, au vu de la faiblesse de la croissance démographique, traduit essentiellement des évolutions sociologiques : l'INSEE dénombre 2,2 millions de nouveaux ménages depuis 1992, c'est-à-dire qui n'occupaient pas de logement en leur nom quatre ans auparavant :

- Le nombre d'étudiants vivant seuls a augmenté de 121 000 par rapport à 1992. Cette forte croissance a été facilitée par l'extension des aides au logement aux étudiants.

- Le nombre de nouveaux couples augmente moins vite que celui des divorces et des séparations.

- A l'autre bout de la vie, les personnes âgées, dont l'espérance de vie augmente et dont les revenus sont plus élevés que la moyenne de la population, restent indépendants plus longtemps. En quatre ans, le nombre de ménages dont la personne titulaire du logement a plus de 84 ans a augmenté de 17 %.

Construction neuve

Au sein de la construction neuve, **la location s'est développée**. Sur un total de 1,2 millions de logements construits au cours des quatre années 1993 - 1996, 55 % ont été loués, alors qu'au cours des années 80, l'acquisition dominait nettement. Cette inversion de tendance s'explique en partie par un accroissement de la construction locative sociale, qui intervient pour plus du quart de la construction neuve.

Logements vacants

En 1996, le stock de logements vacants estimé par l'INSEE s'élevait à 2 231 000, soit **7,9 % du parc**. Cette proportion s'élevait à 7,4 % du parc en 1992. Selon le Conseil supérieur de l'administration des biens, seuls 400 000 sont susceptibles d'être habités, le reste consistant surtout en logements obsolètes ou que leurs propriétaires ne tiennent pas à louer.

Le tiers des logements vacants sont situés en zone rurale et c'est en Ile-de-France, dans le Bassin parisien et le Nord que l'augmentation du taux de vacance est la plus importante. Ce phénomène est difficile à analyser au plan national et l'INSEE se borne à indiquer que la vacance peut provenir d'une désaffectation pour vétusté ou d'une inadaptation aux besoins.

Notons pour finir deux mesures destinées à lutter contre certains types de vacance des logements : une proposition de loi vient d'être présentée au parlement, permettant aux organismes HLM de prendre en bail des logements vacants du parc privé en vue de les louer aux personnes sans logement ou mal logées.

Par ailleurs, l'éventualité de la création d'une taxe d'habitation est envisagée par les pouvoirs publics "dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements".

Les loyers dans l'agglomération parisienne en 1997

Malgré ses caractéristiques propres, les tendances générales du marché parisien sont souvent répercutées dans le temps sur le marché de la Province.

Les loyers de Paris et de la région parisienne ont poursuivi leur lente érosion en 1997 : la baisse aurait été de - 1,3 % par rapport à l'année 1996, selon l'indice des loyers publié par le Conseil Supérieur des Administrateurs de Biens (Il est encore trop tôt pour disposer des données de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Le CSAB hésite cependant à tirer de ses observations des conclusions pessimistes. Car, si au premier semestre 1997, le recul est caractérisé (- 3,7 % par rapport au second trimestre 1996), il y a eu, en revanche, un très net redressement pendant l'été (+ 6,6 % au troisième trimestre), suivi d'un nouveau fléchissement à l'automne. Ces mouvements d'accordéon sont habituels mais les variations ont été plus brutales qu'à l'ordinaire.

Les loyers de relocations et de locations nouvelles seraient, en moyenne, de 87,70 F/m² à Paris et de 70,60 F/m² en région parisienne. Les F2, qui jusque là avaient bien résisté, seraient en recul à Paris, où ils se loueraient presque le même prix que les F5 (85,50 F/m²). En banlieue, les loyers des quatre pièces auraient augmenté, passant de 60 F/m² en 1996, à plus de 65 F/m² en 1997.

lère partie : Les loyers en 1997 et leur évolution

A - Structure de l'échantillon

Enquête "nouvelles références"

Composition de l'échantillon par type de logement	
Type de logement	%age des logements enquêtés
F1	34,1%
F2	40,6%
F3	15,8%
F4	7,7%
F5 et +	1,8%
Total références	613
dont	
Maisons individuelles	3,3%
Petits collectifs	27,0%
Grands collectifs	69,7%

La composition de l'échantillon est toujours caractérisée par une majorité de petits logements (75 % de F1 et F2), la proportion de F2 augmentant de 8 % par rapport à 1996 et celle de F3 diminuant de 7%.

Enquête "revisite"

Composition de l'échantillon par type de logement	
Type de logement	%age des logements enquêtés
F1	29,3%
F2	34,3%
F3	22,8%
F4	9,5%
F5 et +	4,3%
Total références	400
dont	
Maisons individuelles	5,1%
Petits collectifs	37,1%
Grands collectifs	57,8%

Les grands logements sont légèrement plus présents dans cet échantillon. Ceci peut être imputable au fait que les logements sont plus difficiles à retrouver lorsque le locataire a déménagé. Les logements à forte rotation sont donc moins représentés.

Rappelons la composition des zones du District et de Caen :

- Caen est divisé en sept zones :

Zone C1 : Centre Ancien, Saint-Jean et Le Port

Zone C2 : Saint-Ouen, La Haie Vigné, Hastings

Zone C3 : La Verte Vallée, Université, Calvaire Saint-Pierre, La Folie Couvrechef

Zone C4 : Pierre Heuzé, Saint-Gilles

Zone C5 : Vaucelles, Sainte-Thérèse Demi-Lune, Grâce de Dieu

Zone C6 : Bas-Venoix, Venoix

Zone C7 : Maladrerie, Chemin Vert

- Le District hors Caen est divisé en quatre zones :

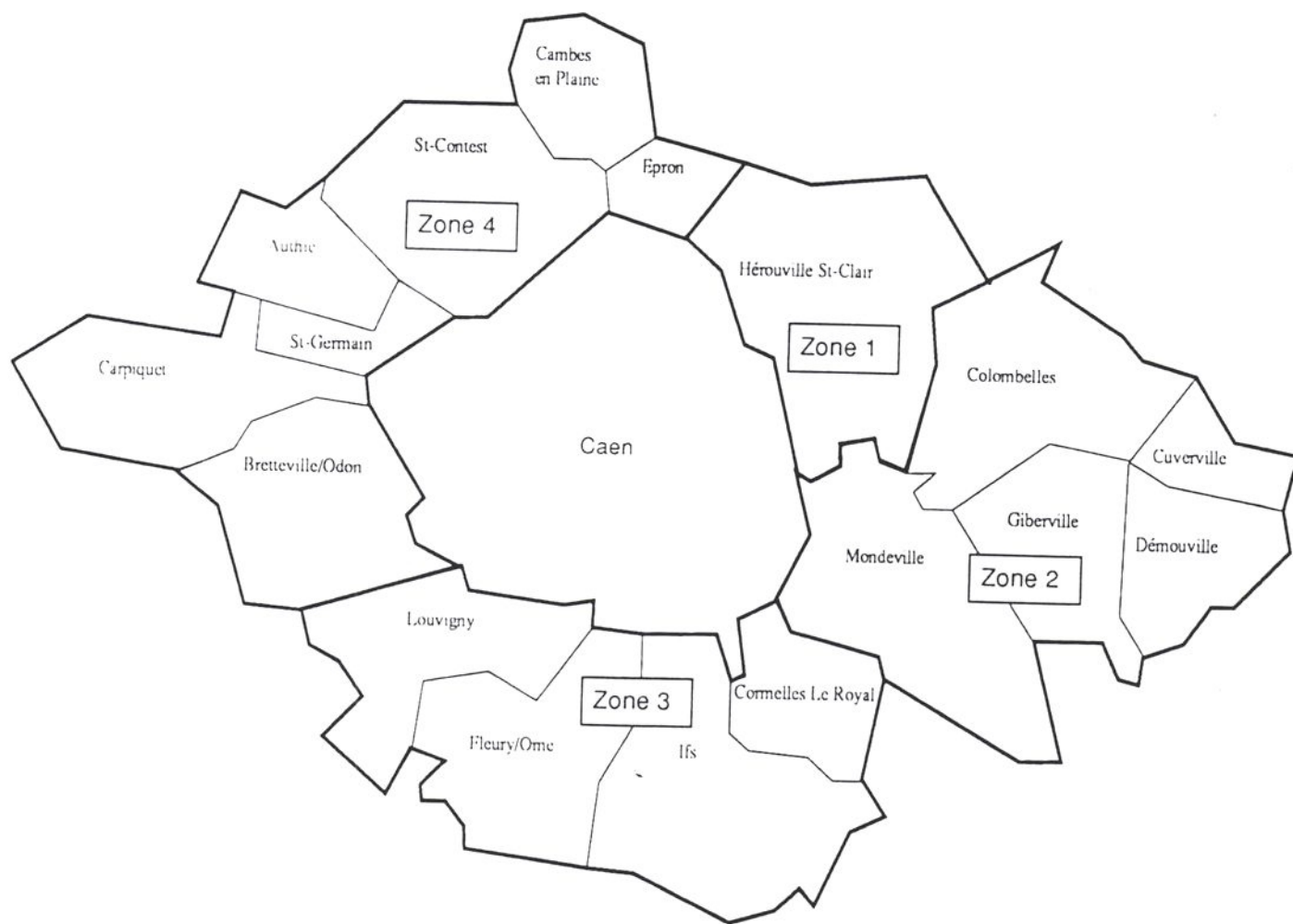
Zone 1 : Hérouville-Saint-Clair

Zone 2 : Colombelles, Cuverville, Démouville, Giberville, Mondeville

Zone 3 : Cormelles Le Royal, Fleury/Orne, Ifs, Louvigny

Zone 4 : Authie, Bretteville/Odon, Cambes en Plaine, Carpiquet, Epron, Saint-Contest, Saint-Germain-La-Blanche-Herbe.

Découpage du District du grand Caen



Répartition par quartiers et communes de l'échantillon "nouvelles références"

Quartier	F1	F2	F3	F4	F5 et +	Nombre de référence	dont renforcement quartier (1)
Centre ancien	51,4%	31,4%	14,3%	2,9%	-	35	
Saint-Jean	23,3%	30,0%	20,0%	23,3%	3,3%	30	
Vaucelles	29,0%	29,0%	19,4%	19,4%	3,2%	31	
Bas-Venoix, Prairie	26,7%	53,3%	20,0%	-	-	15	10
Saint-Ouen	38,9%	38,9%	5,6%	5,6%	11,1%	18	
La Haie-Vigné	20,0%	46,7%	13,3%	13,3%	6,7%	15	
Venoix	6,3%	18,8%	37,5%	25,0%	12,5%	16	
La Maladrerie, Saint-Paul	16,0%	40,0%	28,0%	16,0%	-	25	
Le Chemin Vert	21,4%	64,3%	14,3%	-	-	14	
La Verte Vallée	25,0%	28,6%	32,1%	10,7%	3,6%	28	20
Hastings	46,2%	38,5%	7,7%	3,8%	3,8%	26	
Université	50,0%	50,0%	-	-	-	14	
Calvaire Saint-Pierre	70,4%	25,9%	-	3,7%	-	27	10
La Pierre Heuzé	12,5%	50,0%	18,8%	18,8%	-	16	
St-Gilles	44,1%	50,0%	2,9%	2,9%	-	34	
Le Port	33,3%	57,1%	9,5%	-	-	21	10
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	21,9%	56,3%	15,6%	6,3%	-	32	
La Grâce de Dieu	53,8%	23,1%	15,4%	7,7%	-	13	
La Folie-Couvrechef	36,1%	63,9%	-	-	-	36	30
TOTAL CAEN	34,1%	41,7%	13,9%	8,3%	2,0%	446	80
zone 1	33,8%	33,8%	23,1%	9,2%	-	65	
zone 2	27,7%	40,4%	25,5%	6,4%	-	47	
zone 3	43,5%	41,3%	10,9%	2,2%	2,2%	46	10
zone 4	46,2%	23,1%	23,1%	-	7,7%	13	10
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	35,7%	36,8%	20,5%	5,8%	1,2%	171	20
ENSEMBLE DU DISTRICT	34,5%	40,4%	15,7%	7,6%	1,8%	617	100

(1) le renforcement des zones a pour but d'intégrer le poids de la construction neuve depuis le Recensement Général de 1990. Le quartier Bas-Venoix et les zones 3 et 4 ont vu leur poids renforcé afin d'obtenir un nombre de références plus significatif dans la base globale.

Répartition par quartiers et communes de l'échantillon "revisite"

Quartier	Taille du logement					Total Réf.
	F 1	F 2	F 3	F 4	F 5 et +	
Centre ancien	50,0%	20,6%	17,6%	5,9%	5,9%	34
St-Jean	15,0%	42,5%	30,0%	12,5%	0,0%	40
Vaucelles	22,2%	16,7%	22,2%	16,7%	22,2%	18
Bas-Venoix	11,1%	0,0%	66,7%	0,0%	22,2%	9
St-Ouen	50,0%	31,3%	12,5%	6,3%	0,0%	16
La Haie-Vigné	28,6%	42,9%	14,3%	14,3%	0,0%	7
Venoix	0,0%	50,0%	16,7%	16,7%	16,7%	6
La Maladrerie	6,3%	31,3%	31,3%	25,0%	6,3%	16
Le Chemin Vert	0,0%	71,4%	14,3%	14,3%	0,0%	7
La Verte Vallée	16,7%	16,7%	16,7%	50,0%	0,0%	6
Hastings	56,3%	25,0%	6,3%	6,3%	6,3%	16
Université	44,4%	33,3%	11,1%	11,1%	0,0%	9
Calvaire St-Pierre	45,5%	36,4%	9,1%	9,1%	0,0%	11
La Pierre Heuzé	36,4%	9,1%	27,3%	18,2%	9,1%	11
St-Gilles	30,0%	42,5%	20,0%	5,0%	2,5%	40
Le Port	27,3%	63,6%	9,1%	0,0%	0,0%	11
Demi-Lune	25,0%	43,8%	12,5%	6,3%	12,5%	16
La Grâce de Dieu	40,0%	20,0%	40,0%	0,0%	0,0%	10
La Folie-Couvrechef	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2
TOTAL CAEN	30,2%	33,3%	21,1%	10,2%	5,3%	285
zone 1	29,3%	29,3%	34,1%	7,3%	0,0%	41
zone 2	22,9%	40,0%	28,6%	5,7%	2,9%	35
zone 3	25,0%	45,8%	16,7%	12,5%	0,0%	24
zone 4	33,3%	33,3%	20,0%	6,7%	6,7%	15
TOTAL DIST - CAEN	27,0%	36,5%	27,0%	7,8%	1,7%	115
TOTAL DISTRICT	29,3%	34,3%	22,8%	9,5%	4,3%	400

Remarque relative aux conditions d'enquête "revisite" :

Le recueil des références est plus ardu que pour l'enquête classique. Outre la difficulté de retrouver le logement dans certains quartiers (pas de numéro d'immeuble, absence de boîte aux lettres ...), le locataire, qu'il soit nouveau ou resté en place, doit être présent lors du passage de l'enquêteur. C'est pourquoi, le calibrage de l'échantillon de l'enquête "revisite" est moins proche de la structure du parc tel qu'il a été recensé par l'INSEE.

B - Les loyers enquêtés : les tendances

Note : résultats sur les deux enquêtes, "nouvelles références" et "revisite".

80 % des locataires paient un loyer total compris entre 1000 et 3000 F. La distribution est semblable à celle de 1996.

Nombre de références par niveau de loyer total 97		
	Nombre de références	%
< 1001	6	0,6%
1001 - 2000	226	22,3%
2001 - 3000	585	57,6%
3001 - 4000	171	16,8%
4001 - 5000	22	2,2%
+ de 5000	5	0,5%
Total	1015	

Loyer moyen principal par type de logement		
	Nombre de références	Loyer moyen en francs
F1	330	1714
F2	386	2131
F3	188	2450
F4	85	2645
F5 et +	28	3448
Total	1017	2134

L'écart de loyer d'une catégorie de logement à l'autre est décroissant du F1 au F4 alors qu'il était plus constant en 1996 et environ égal à 400 F.

60 % des locataires paient un loyer résiduel (loyer principal moins les aides au logement) compris entre 500 et 2000 F.

	Nombre de références par niveau de loyer principal 1997	%	Nombre de références par niveau de loyer résiduel 1997	%
< 0	-	-	9	0,9%
0 - 500	-	-	92	9,1%
501 - 1000	16	1,6%	207	20,4%
1001 - 1500	110	10,8%	205	20,2%
1501 - 2000	346	34,1%	206	20,3%
2001 - 2500	327	32,2%	176	17,3%
2501 - 3000	145	14,3%	77	7,6%
> 3000	71	7,0%	43	4,2%
Total	1015		1015	

C - Les loyers des logements collectifs par intermédiaire

Ces résultats ne concernent que les "nouvelles références", l'intermédiaire n'étant pas connu dans l'enquête revisite, en cas de changement de locataire.

Les deux tableaux qui suivent valent plus par la hiérarchie qu'ils définissent que par le niveau des loyers enregistrés. Le renchérissement général des prix au m² est lié à la forte variation des surfaces moyennes des logements enquêtés (diminution générale sauf dans le cas des logements obtenus par connaissance/relation). La diminution de surface la plus importante correspond aux logements obtenus par agence de particulier à particulier qui enregistrent corrélativement, l'augmentation la plus importante de prix au m².

La baisse des surfaces moyennes enquêtées en 1997 est explicable par la pondération légèrement supérieure des F1 et F2 dans l'échantillon ainsi que de l'introduction dans la base de logements neufs dont on sait qu'ils sont plus petits.

Globalement, on peut noter que la fourchette de prix par intermédiaire s'est desserrée par rapport à 1996.

1996	<i>Logements enquêtés</i>	<i>Surface moyenne (m²)</i>	<i>Loyer principal (F)</i>	<i>Charges (F)</i>	<i>moyenne des loyers au m² (F/m²)</i>	<i>moyenne des charges au m² (F/m²)</i>	<i>loyer Total au m² (F/m²)</i>
agences de particulier à particulier	71	48,56	2 224,01	350,46	51,75	7,24	58,99
petites annonces	136	47,23	2 161,19	384,79	51,55	8,27	59,82
agences immobilières	329	50,61	2 075,78	459,57	45,06	9,44	54,50
connaissance/relation	171	47,53	1 992,07	346,97	49,15	8,26	57,41
notaires	11	54,27	2 170,55	335,90	45,87	6,27	52,14

1997	<i>Logements enquêtés</i>	<i>Surface moyenne (m²)</i>	<i>Loyer principal (F)</i>	<i>Charges (F)</i>	<i>moyenne des loyers au m² (F/m²)</i>	<i>moyenne des charges au m² (F/m²)</i>	<i>loyer Total au m² (F/m²)</i>
agences de particulier à particulier	59	41,71	2 242,64	315,52	60,61	7,85	68,46
petites annonces	118	44,87	2 154,00	393,24	53,03	8,96	61,99
agences immobilières	232	47,50	2 084,54	432,79	48,87	9,23	58,10
connaissance/relation	131	51,07	2 041,49	421,52	44,48	7,98	52,46
notaires	18	49,88	2 234,05	314,44	50,64	6,49	57,13

Prix moyens au m2 suivant que l'appartement ait été trouvé :

par agence immobilière												
Type de logement	réf 96	surface moyenne m2 96	moyenne des prix au m2 96 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	réf 97	surface moyenne m2 97	moyenne des prix au m2 97 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	variation surface moyenne 96-97	variation moyenne des loyers au m2 96-97	variation moyenne des charges au m2 96-97	
F1	110	31,2	56,8	10,6	82	29,1	60,5	10,3	-6,5%	6,5%	-2,8%	
F2	120	50,0	42,4	9,2	96	48,4	45,5	8,8	-3,2%	7,4%	-4,3%	
F3	69	66,9	37,1	8,4	34	67,2	37,8	8,3	0,5%	1,9%	-1,2%	
F4 et +	30	90,0	31,3	8,6	20	84,9	36,3	8,5	-5,6%	16,2%	-0,7%	
Total	329	50,9	45,1	9,4	232	47,5	48,9	9,2	-6,6%	8,5%	-2,2%	

par agence de particulier à particulier												
Type de logement	réf 96	surface moyenne m2 96	moyenne des prix au m2 96 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	réf 97	surface moyenne m2 97	moyenne des prix au m2 97 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	variation surface moyenne 96-97	variation moyenne des loyers au m2 96-97	variation moyenne des charges au m2 96-97	
F1	30	29,4	62,3	8,1	32	28,2	70,4	8,4	-4,1%	12,9%	3,1%	
F2	21	47,5	51,8	5,1	16	48,7	52,3	7,4	2,4%	0,9%	46,7%	
F3	10	71,9	36,5	8,2	7	61,1	45,4	3,8	-15,0%	24,4%	-53,4%	
F4 et +	10	84,8	35,1	8,2	4	87,8	42,3	8,5	3,5%	20,5%	4,2%	
Total	71	48,6	51,8	7,2	59	41,7	60,6	7,6	-14,1%	17,1%	4,8%	

par petites annonces												
Type de logement	réf 96	surface moyenne m2 96	moyenne des prix au m2 96 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	réf 97	surface moyenne m2 97	moyenne des prix au m2 97 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	variation surface moyenne 96-97	variation moyenne des loyers au m2 96-97	variation moyenne des charges au m2 96-97	
F1	54	29,2	64,7	9,0	46	29,0	62,5	10,5	-0,7%	-3,5%	16,6%	
F2	47	49,2	46,7	7,6	48	45,5	51,2	7,5	-7,4%	9,7%	-2,0%	
F3	26	67,2	39,8	8,0	16	67,9	40,5	8,4	1,0%	1,6%	4,9%	
F4 et +	9	87,7	31,7	8,2	8	86,1	34,8	10,4	-1,8%	9,8%	26,9%	
Total	136	47,2	51,6	8,3	118	44,9	53,0	9,0	-5,0%	2,9%	8,4%	

par connaissance / relation

Type de logement	réf 96	surface moyenne m2 96	moyenne des prix au m2 96 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	réf 97	surface moyenne m2 97	moyenne des prix au m2 97 (F/m2)	moyenne des charges au m2 96 (F/m2)	variation surface moyenne 96-97	variation moyenne des loyers au m2 96-97	variation moyenne des charges au m2 96-97
F1	74	28,3	63,7	9,4	33	32,2	58,5	8,0	13,7%	-8,3%	-15,0%
F2	52	48,8	42,7	8,3	63	48,0	44,8	7,7	-1,6%	4,8%	-7,5%
F3	29	71,3	33,9	6,2	20	73,4	30,4	8,4	2,9%	-10,5%	36,4%
F4 et +	16	89,3	30,2	6,4	15	75,8	31,3	8,5	-15,1%	3,5%	33,0%
<i>Total</i>	<i>171</i>	<i>47,5</i>	<i>49,1</i>	<i>8,3</i>	<i>131</i>	<i>51,1</i>	<i>44,5</i>	<i>8,0</i>	<i>7,4%</i>	<i>-9,5%</i>	<i>-3,4%</i>

Note : Comme en 1996, le nombre de logements obtenus par notaire n'est pas significatif. Ils n'apparaissent donc pas dans les tableaux.

L'observation par type de logement nous apprend que les surfaces moyennes sont semblables d'un intermédiaire à l'autre. De plus, la répartition par type de logement est semblable d'un intermédiaire à l'autre.

La hiérarchie suivante des loyers par intermédiaire n'est donc pas sujette à des effets de structure liés aux différences de surface moyenne :

- Les agences de particulier à particulier présentent les loyers les plus chers quel que soit le type de logement. La différence de prix avec les agences immobilières atteint 10 F/m2 pour les F1. C'est pour cet intermédiaire qu'on note également les plus fortes augmentations de loyer.

- Les logements obtenus par petites annonces arrivent en deuxième position et présentent des loyers légèrement supérieurs à ceux des agences immobilières.

- Alors qu'ils étaient proches en 1996 des loyers pratiqués par les agences, les loyers des logements obtenus par connaissance/relations rétablissent un écart comparable à celui enregistré dans notre enquête de 1995.

En terme d'augmentation par intermédiaire :

- La hausse de loyer est générale, à l'exception notable des F3.

- Les propriétaires passant par petites annonces et connaissances/relation ajustent à la hausse cette année les loyers sur le seul segment des F2 (+ 5 à 10 % d'augmentation). La baisse de 4 à 8 % des F1 est en partie explicable par la concurrence des logements neufs gérés par les intermédiaires institutionnels.

- Les fortes augmentations des logements proposés par agence de particulier à particulier sont liées aux diminutions des surfaces moyennes enquêtées.

D - Cartographie des loyers en 1997 (enquête "nouvelles références" et "revisite")

Rappel : Dans les tableaux, N.S. signifie Non Significatif (5 références ou moins)

On retrouve les constantes habituelles du marché :

- Poids de la demande étudiante sur le segment des petits logements avec des loyers très élevés autour de l'université (zone C3). A l'inverse, les quartiers les plus éloignés de la faculté ou moins dotés en équipement présentent les loyers les plus bas.

- Pour les F3 et +, loyers les plus élevés pour le centre ville (zone C1 et C4) et les quartiers de standing (zone C6).

- On note toujours des différences de loyer significatives entre Caen et le District hors Caen (13 F/m² pour les F1) qui tendent à baisser à partir du F2 (5 F/m² pour les F2, F3, F4 et +).

Hérouville-Saint-Clair constitue toujours une exception avec des loyers bien inférieurs à la moyenne districale, tous types de logement confondus.

Par contre, dans Caen intra muros :

- les fourchettes de prix selon les quartiers ont augmenté quel que soit le type de logement,

- les écarts de loyers par quartier les plus importants ne concernent plus, comme en 1996, les F1 (13 F/m²) mais les F2 (16 F/m²),

- la faiblesse des loyers dans la zone C5 provient essentiellement des références du quartier Vaucelles.

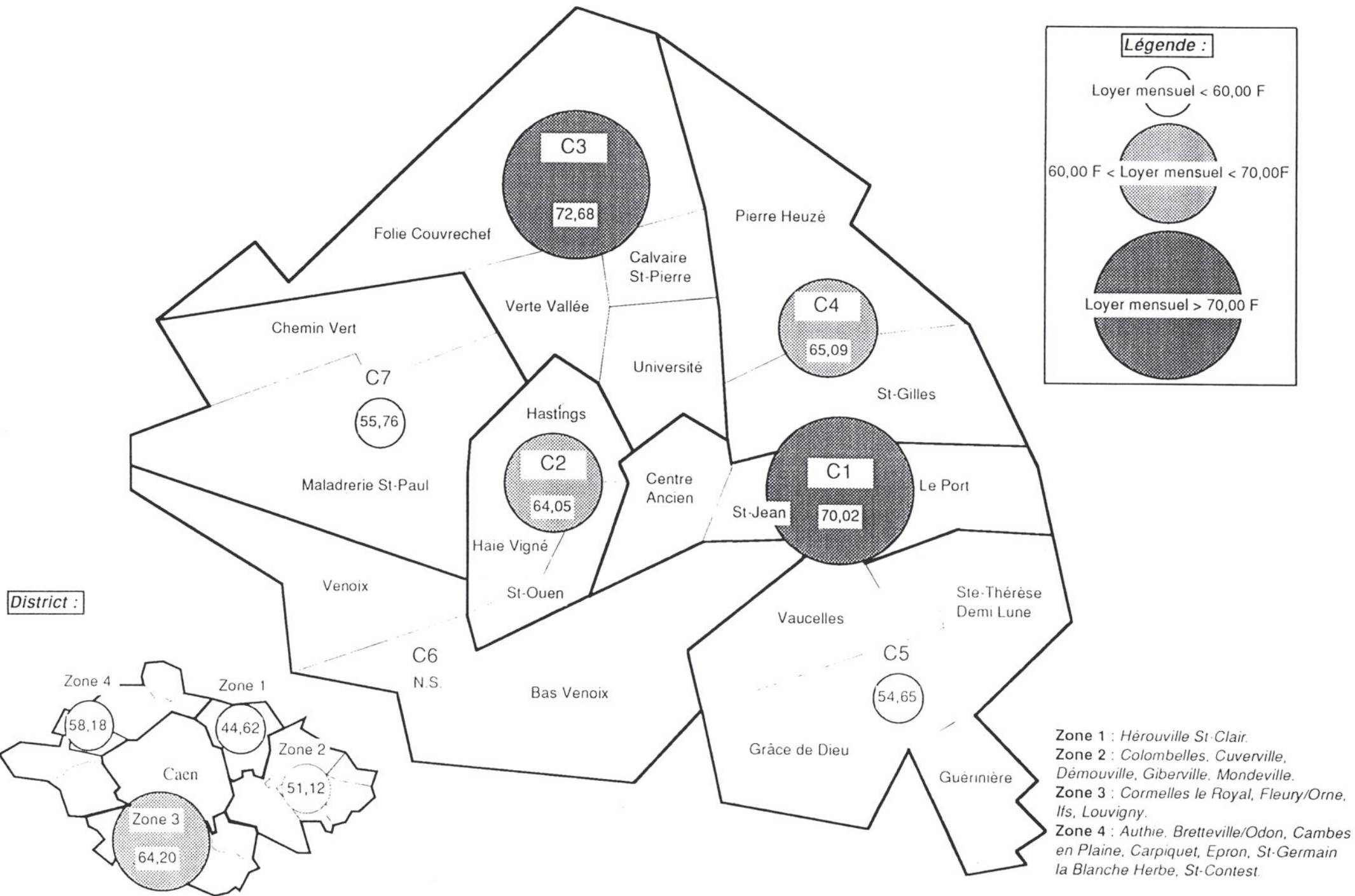
Loyer au m2 des F1 par zone en 1997 (Logement collectif)

	Nb réf	Surface moyenne (m2)	Loyer principal (F)	moyenne des prix au m2 (F/m2)	Charges (F)	moyenne des charges au m2 (F/m2)	Moyenne des loyer totaux au m2 (F/m2)
Zone C1	58	27,34	1 758,60	70,02	191,67	7,64	77,66
Zone C2	40	28,20	1 725,65	64,05	169,39	6,02	70,07
Zone C3	55	27,47	1 880,60	72,68	277,56	10,05	82,73
Zone C4	33	28,21	1 756,55	65,09	238,71	8,85	73,94
Zone C5	35	30,91	1 642,74	54,65	340,29	11,26	65,91
Zone C6	NS	-	-	-	-	-	-
Zone C7	8	31,13	1 681,50	55,76	406,25	13,21	68,97
TOTAL CAEN	234	28,27	1 759,84	66,14	243,87	8,80	74,94
Zone 1	33	36,30	1 573,36	44,62	461,58	13,09	57,71
Zone 2	21	30,48	1 516,67	51,12	355,00	11,51	62,63
Zone 3	23	27,70	1 714,43	64,20	278,70	9,64	73,84
Zone 4	9	29,78	1 658,78	58,18	312,22	10,81	68,99
TOTAL DISTRICT - CAEN	86	31,90	1 606,18	52,86	371,01	11,55	64,41
TOTAL DISTRICT	320	29,24	1 718,54	62,55	278,04	9,54	72,09

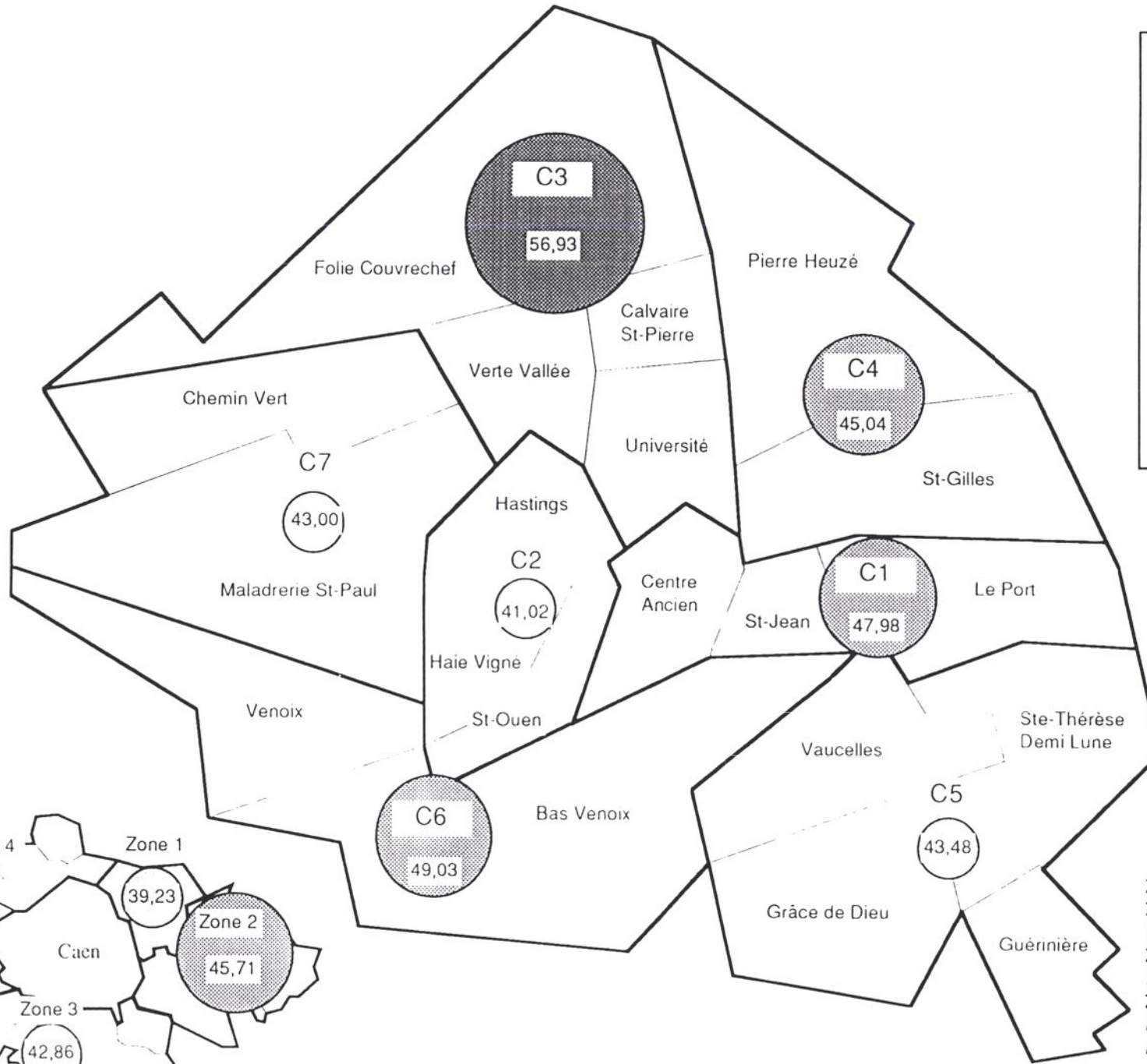
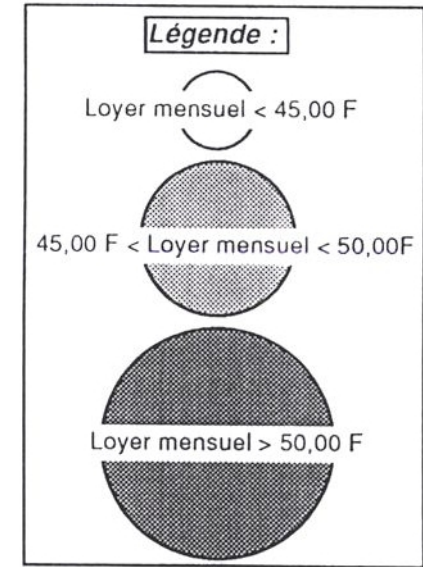
Loyer au m2 des F2 par zone en 1997 (Logement collectif)

	Nb réf	Surface moyenne (m2)	Loyer principal (F)	moyenne des prix au m2 (F/m2)	Charges (F)	moyenne des charges au m2 (F/m2)	Moyenne des loyer totaux au m2 (F/m2)
Zone C1	63	49,89	2 328,03	47,98	262,16	5,29	53,27
Zone C2	33	50,70	1 965,52	41,02	369,64	7,42	48,44
Zone C3	52	42,10	2 300,81	56,93	348,69	8,20	65,13
Zone C4	40	47,10	2 122,56	45,04	318,62	6,66	51,70
Zone C5	40	47,30	1 993,83	43,48	451,82	9,49	52,97
Zone C6	13	49,31	2 300,38	49,03	435,77	8,73	57,76
Zone C7	28	49,71	2 097,54	43,00	546,32	11,16	54,16
TOTAL CAEN	269	47,64	2 172,72	47,29	366,64	7,73	55,02
Zone 1	33	51,91	2 010,21	39,23	554,19	9,99	49,22
Zone 2	23	47,34	2 111,61	45,71	418,35	8,91	54,62
Zone 3	28	48,35	1 984,21	42,86	466,30	9,03	51,89
Zone 4	NS	-	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	87	49,34	2 044,39	42,68	474,90	9,14	51,82
TOTAL DISTRICT	356	48,05	2 141,36	46,17	393,10	8,07	54,24

Loyer au m2 des F1 par zone en 1997 (logement collectif)



Loyer au m2 des F2 par zone en 1997 (logement locatif)



District :

Zone 1 : Hérouville St-Clair.
Zone 2 : Colombelles, Cuverville, Démouville, Giberville, Mondeville.
Zone 3 : Cormelles le Royal, Fleury/Orne, IIs, Louvigny.
Zone 4 : Authie, Bretteville/Odon, Cambes en Plaine, Carpiquet, Epron, St-Germain la Blanche Herbe, St-Contest.

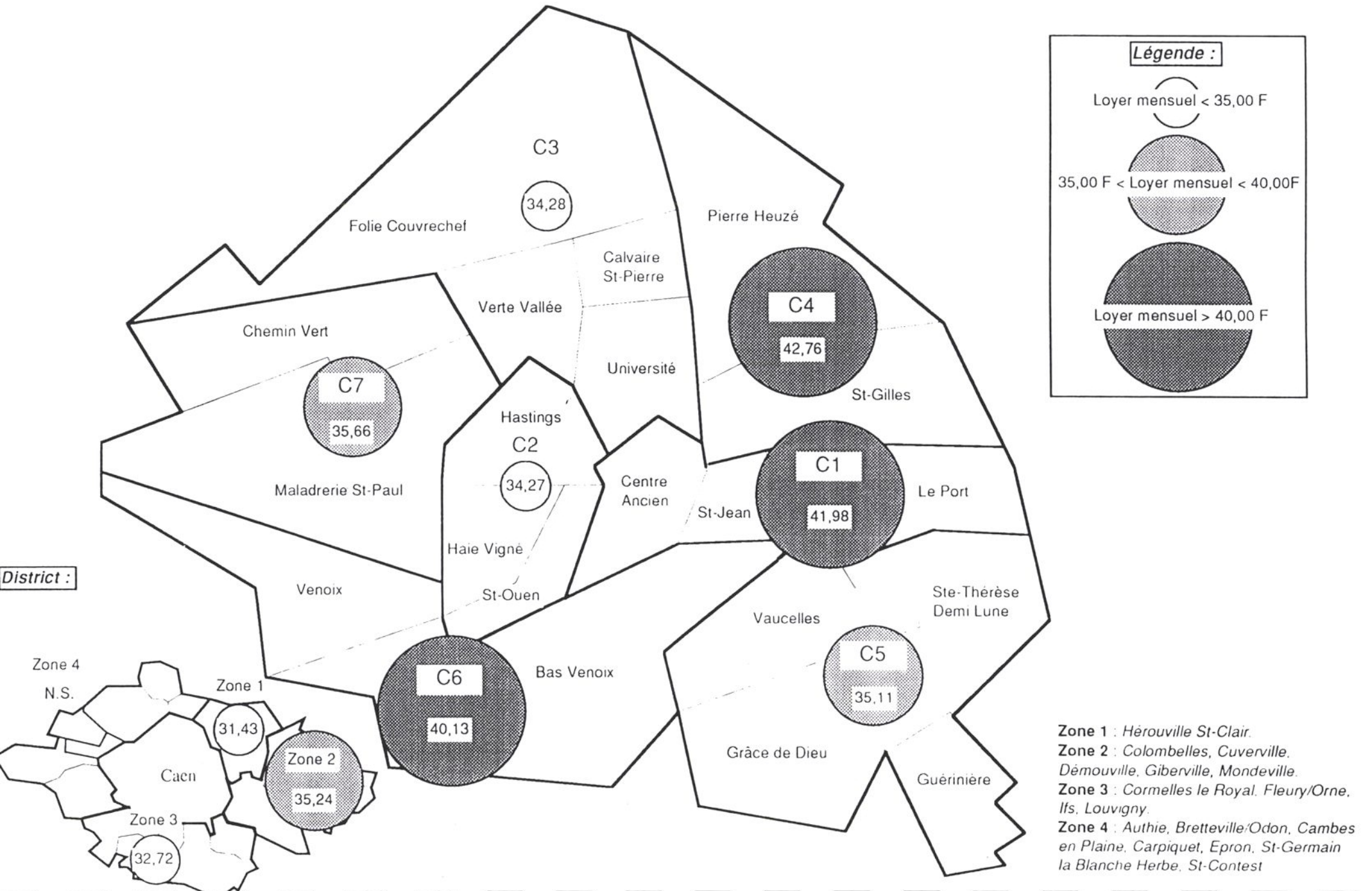
Loyer au m2 des F3 par zone en 1997 (Logement collectif)

	Nb réf	Surface moyenne (m2)	Loyer principal (F)	moyenne des prix au m2 (F/m2)	Charges (F)	moyenne des charges au m2 (F/m2)	Moyenne des loyer totaux au m2 (F/m2)
Zone C1	31	69,64	2 843,97	41,98	341,97	4,99	46,97
Zone C2	7	70,57	2 325,71	34,27	417,14	6,18	40,45
Zone C3	11	73,36	2 492,09	34,28	635,36	8,71	42,99
Zone C4	13	64,38	2 684,62	42,76	354,17	5,44	48,20
Zone C5	21	65,43	2 249,86	35,11	516,38	7,76	42,87
Zone C6	13	70,31	2 663,23	40,13	623,85	8,82	48,95
Zone C7	14	68,07	2 431,14	35,66	550,21	8,17	43,83
TOTAL CAEN	110	68,53	2 569,65	38,50	470,65	6,89	45,39
Zone 1	26	70,81	2 290,20	31,43	653,72	8,93	40,36
Zone 2	12	58,00	1 997,67	35,24	458,61	7,57	42,81
Zone 3	6	66,33	2 145,17	32,72	691,67	10,46	43,18
Zone 4	NS	-	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	45	66,71	2 211,13	32,95	594,00	8,60	41,55
TOTAL DISTRICT	155	68,00	2 465,56	36,87	506,46	7,39	44,26

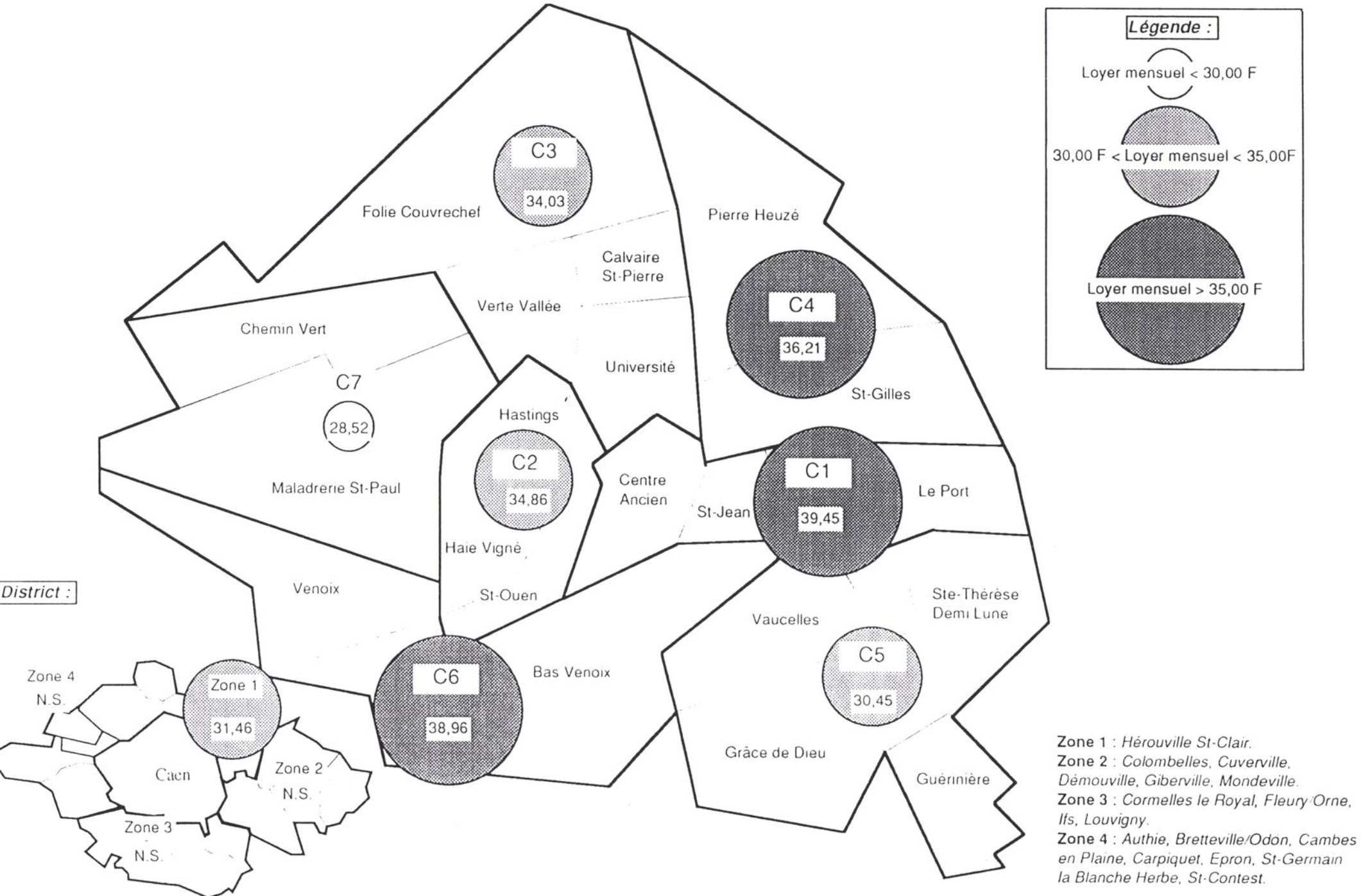
Loyer au m2 des F4 et plus par zone en 1997 (logement collectif)

	Nb réf	Surface moyenne (m2)	Loyer principal (F)	moyenne des prix au m2 (F/m2)	Charges (F)	moyenne des charges au m2 (F/m2)	Moyenne des loyer totaux au m2 (F/m2)
Zone C1	18	90,50	3 462,94	39,45	490,56	5,44	44,89
Zone C2	9	82,11	2 842,56	34,86	600,89	7,35	42,21
Zone C3	10	82,10	2 795,10	34,03	900,40	10,95	44,98
Zone C4	10	86,50	3 026,80	36,21	471,00	5,87	42,08
Zone C5	17	86,12	2 562,35	30,45	746,76	9,32	39,77
Zone C6	8	81,13	3 138,75	38,96	957,50	12,07	51,03
Zone C7	9	81,33	2 336,88	28,52	635,22	7,94	36,46
TOTAL CAEN	81	85,17	2 911,57	34,72	666,96	8,13	42,85
Zone 1	8	81,13	2 537,50	31,46	788,75	9,84	41,30
Zone 2	NS	-	-	-	-	-	-
Zone 3	NS	-	-	-	-	-	-
Zone 4	NS	-	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	17	83,41	2 443,29	29,79	633,09	7,50	37,29
TOTAL DISTRICT	98	84,87	2 830,34	33,87	661,09	8,02	41,89

Loyer au m2 des F3 par zone en 1997 (logement collectif)



Loyer au m2 des F4 et plus par zone en 1997 (logement collectif)



E - Cartographie des variations de loyers

Note : Il s'agit ici de **variations statistiques** à distinguer des variations à l'intérieur d'un même logement présentées plus loin. D'autre part, la variation de loyer sur l'ensemble du District n'est pas égale à la somme des variations à Caen et dans le District sans Caen. Il faut en effet intégrer la différence de pondération de ces deux zones entre 96 et 97. Ainsi, les F4 et plus hors Caen représentaient un tiers de l'échantillon en 1996 alors qu'il ne représente plus que 17 % en 1997.

A Caen, les loyers augmentent légèrement pour les F1 (+2,6 %) et stagnent pour les F2 et F3 (respectivement + 0,75 % et + 0,12 %). Seuls les F4 et + augmentent significativement plus que l'ICC (+5,34%). Ces tendances sont nettement plus contrastées par quartier et aboutissent à l'augmentation de l'écart des loyers noté plus haut, les logements situés rive droite de l'Orne accusant les baisses de loyers les plus importantes. Il s'agit là du résultat de la concurrence entre parc neuf ou récent et parc ancien.

Dans le District hors Caen, on note de fortes augmentations des loyers des F1 et F2 (respectivement + 7,3 % et + 11,3 %), y compris à Hérouville-Saint-Clair (+ 4,3 % et + 13,6 %).

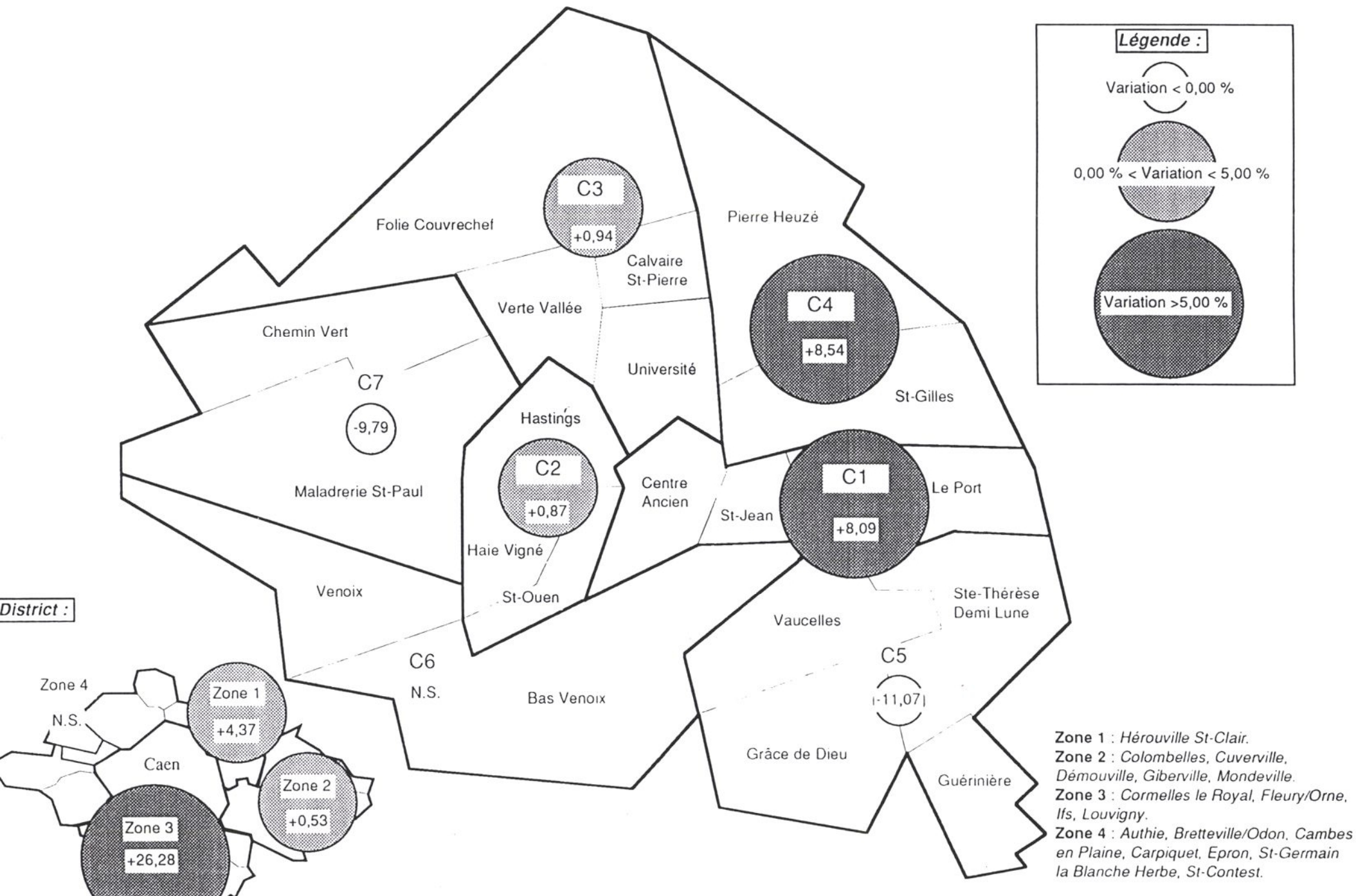
Variation de loyer des F1 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997

	Nb réf 96	moyenne des prix au m2 1996 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1996 (F/m2)	Nb réf 97	moyenne des prix au m2 1997 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1997 (F/m2)	Augmentation loyer 96 - 97 (en %)	Augmentation charges 96 - 97 (en %)	Augmentation loyer total 96 - 97 (en %)
Zone C1	49	64,78	6,92	58	70,02	7,64	8,09%	10,40%	8,31%
Zone C2	62	63,50	8,23	40	64,05	6,02	0,87%	-26,85%	-2,31%
Zone C3	27	72,00	9,83	55	72,68	10,05	0,94%	2,24%	1,10%
Zone C4	25	59,97	10,43	33	65,09	8,85	8,54%	-15,15%	5,03%
Zone C5	32	61,45	10,67	35	54,65	11,26	-11,07%	5,53%	-8,61%
Zone C6	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
Zone C7	14	61,81	12,87	8	55,76	13,21	-9,79%	2,64%	-7,65%
TOTAL CAEN	212	64,24	9,13	234	66,14	8,80	2,96%	-3,60%	2,14%
Zone 1	22	42,75	13,05	33	44,62	13,09	4,37%	0,31%	3,42%
Zone 2	18	50,85	8,73	21	51,12	11,51	0,53%	31,84%	5,12%
Zone 3	14	50,84	11,61	23	64,20	9,64	26,28%	-16,97%	18,24%
Zone 4	NS	-	-	9	58,18	10,81	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	59	49,27	11,41	86	52,86	11,55	7,28%	1,23%	6,14%
TOTAL DISTRICT	271	60,98	9,63	320	62,55	9,54	2,57%	-0,89%	2,10%

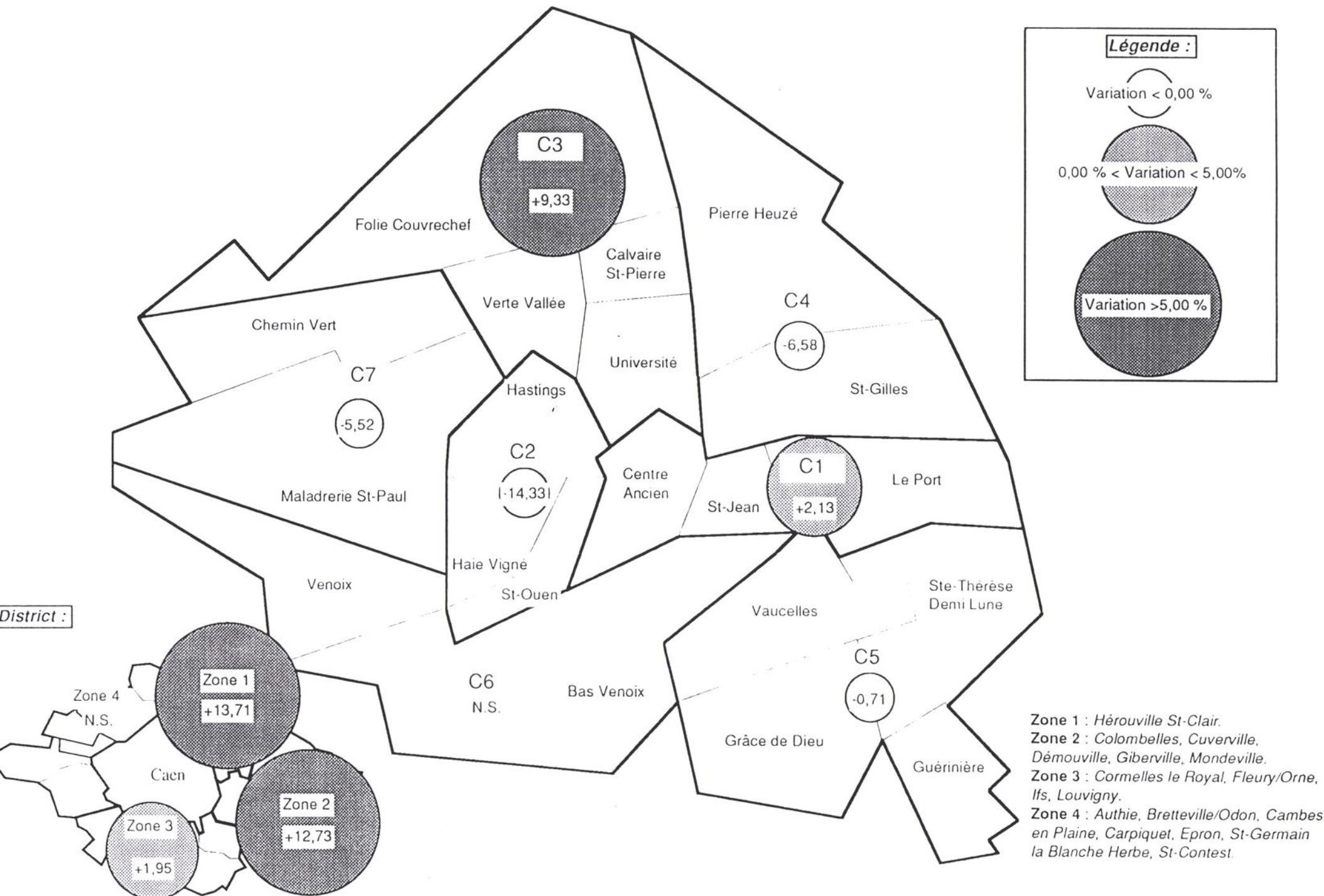
Variation de loyer des F2 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997

	Nb réf 96	moyenne des prix au m2 1996 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1996 (F/m2)	Nb réf 97	moyenne des prix au m2 1997 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1997 (F/m2)	Augmentation loyer 96 - 97 (en %)	Augmentation charges 96 - 97 (en %)	Augmentation loyer total 96 - 97 (en %)
Zone C1	40	46,98	4,37	63	47,98	5,29	2,13%	21,05%	3,74%
Zone C2	21	47,88	5,91	33	41,02	7,42	-14,33%	25,55%	-9,95%
Zone C3	16	52,07	9,35	52	56,93	8,20	9,33%	-12,30%	6,04%
Zone C4	27	48,21	8,71	40	45,04	6,66	-6,58%	-23,54%	-9,17%
Zone C5	37	43,79	8,98	40	43,48	9,49	-0,71%	5,68%	0,38%
Zone C6	NS	-	-	13	49,03	8,73	-	-	-
Zone C7	17	45,51	11,41	28	43,00	11,16	-5,52%	-2,19%	-4,85%
TOTAL CAEN	163	46,92	7,71	269	47,29	7,73	0,80%	0,25%	0,72%
Zone 1	36	34,50	10,73	33	39,23	9,99	13,71%	-6,90%	8,82%
Zone 2	21	40,55	8,75	23	45,71	8,91	12,73%	1,83%	10,79%
Zone 3	23	42,04	8,78	28	42,86	9,03	1,95%	2,85%	2,11%
Zone 4	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	82	38,35	9,49	87	42,68	9,14	11,30%	-3,70%	8,32%
TOTAL DISTRICT	245	44,05	8,31	356	46,17	8,07	4,82%	-2,85%	3,60%

Variation de loyer des F1 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997



Variation de loyer des F2 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997



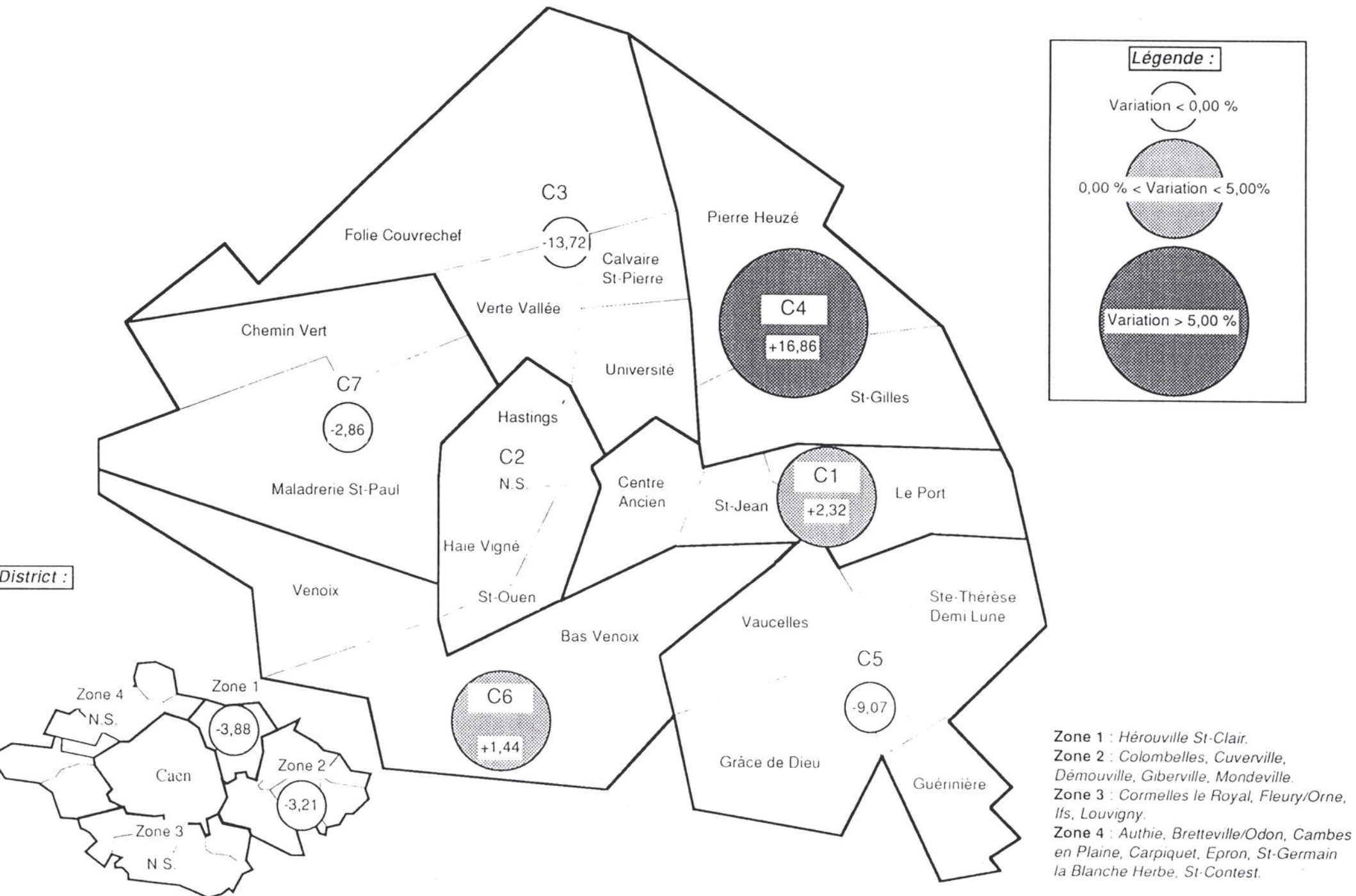
Variation de loyer des F3 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997

	Nb réf 96	moyenne des prix au m2 1996 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1996 (F/m2)	Nb réf 97	moyenne des prix au m2 1997 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1997 (F/m2)	Augmentation loyer 96 - 97 (en %)	Augmentation charges 96 - 97 (en %)	Augmentation loyer total 96 - 97 (en %)
Zone C1	18	41,03	5,26	31	41,98	4,99	2,32%	-5,13%	1,47%
Zone C2	NS	-	-	7	34,27	6,18	-	-	-
Zone C3	9	39,73	8,21	11	34,28	8,71	-13,72%	6,09%	-10,33%
Zone C4	17	36,59	7,27	13	42,76	5,44	16,86%	-25,17%	9,90%
Zone C5	19	38,61	8,10	21	35,11	7,76	-9,07%	-4,20%	-8,22%
Zone C6	8	39,56	9,61	13	40,13	8,82	1,44%	-8,22%	-0,45%
Zone C7	12	36,71	8,72	14	35,66	8,17	-2,86%	-6,31%	-3,52%
TOTAL CAEN	87	38,17	7,45	110	38,50	6,89	0,86%	-7,53%	-0,51%
Zone 1	23	32,70	10,37	26	31,43	8,93	-3,88%	-13,89%	-6,29%
Zone 2	17	36,41	6,65	12	35,24	7,57	-3,21%	13,83%	-0,58%
Zone 3	NS	-	-	6	32,72	10,46	-	-	-
Zone 4	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	48	34,67	8,41	45	32,95	8,60	-4,97%	2,26%	-3,56%
TOTAL DISTRICT	135	36,93	7,79	155	36,87	7,39	-0,16%	-5,16%	-1,03%

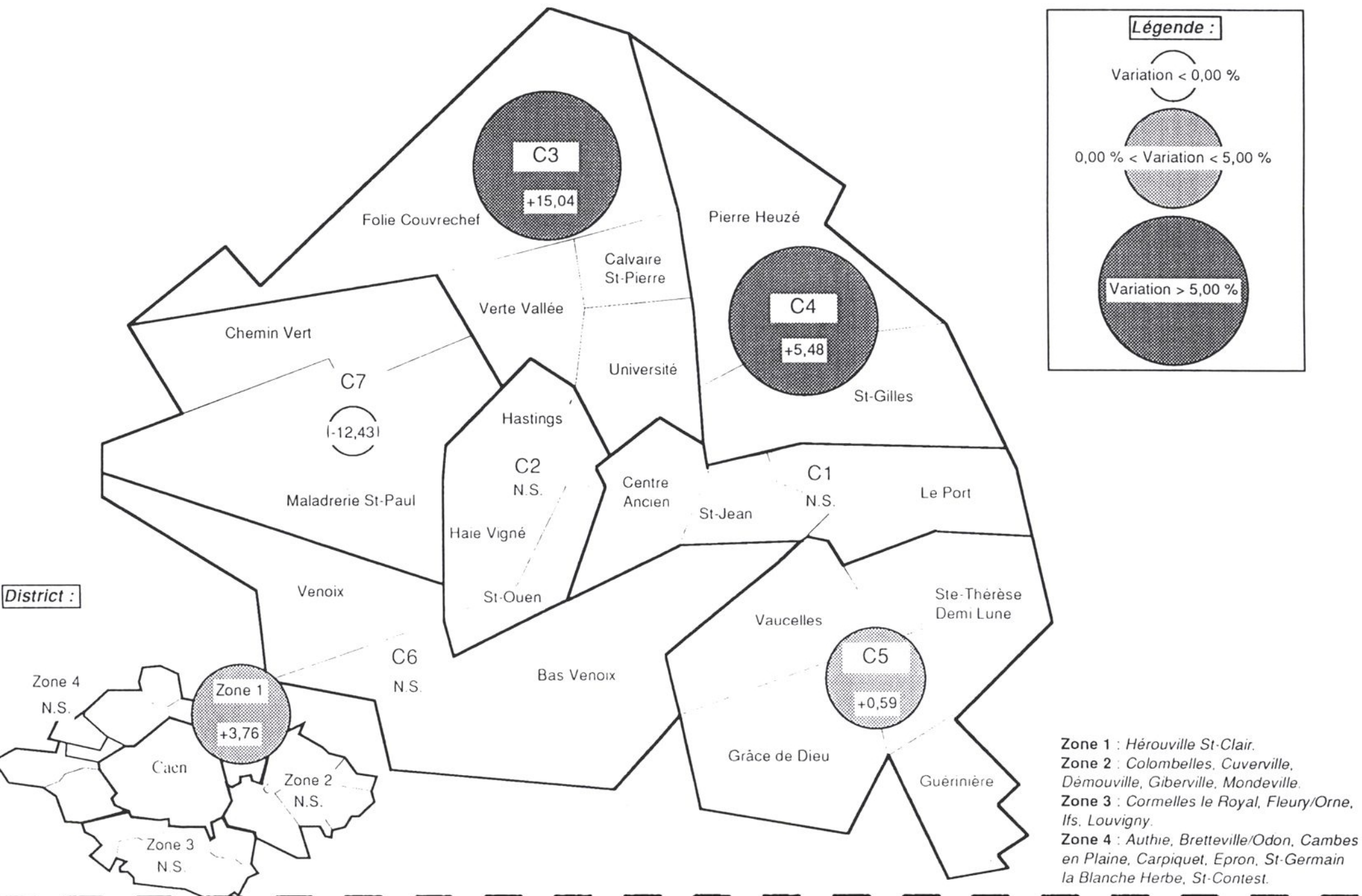
Variation de loyer des F4 et plus (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997

	Nb réf 96	moyenne des prix au m2 1996 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1996 (F/m2)	Nb réf 97	moyenne des prix au m2 1997 (F/m2)	moyenne des charges au m2 1997 (F/m2)	Augmentation loyer 96 - 97 (en %)	Augmentation charges 96 - 97 (en %)	Augmentation loyer total 96 - 97 (en %)
Zone C1	NS	-	-	18	39,45	5,44	-	-	-
Zone C2	NS	-	-	9	34,86	7,35	-	-	-
Zone C3	6	29,58	8,13	10	34,03	10,95	15,04%	34,69%	19,28%
Zone C4	6	34,33	7,47	10	36,21	5,87	5,48%	-21,42%	0,67%
Zone C5	14	30,27	8,94	17	30,45	9,32	0,59%	4,25%	1,43%
Zone C6	NS	-	-	8	38,96	12,07	-	-	-
Zone C7	11	32,57	8,25	9	28,52	7,94	-12,43%	-3,76%	-10,68%
TOTAL CAEN	44	32,54	7,93	81	34,72	8,13	6,69%	2,51%	5,87%
Zone 1	18	30,32	8,45	8	31,46	9,84	3,76%	16,45%	6,53%
Zone 2	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
Zone 3	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
Zone 4	NS	-	-	NS	-	-	-	-	-
TOTAL DISTRICT - CAEN	23	29,71	7,84	17	29,79	7,50	0,28%	-4,30%	-0,68%
TOTAL DISTRICT	67	31,57	7,90	98	33,87	8,02	7,29%	1,54%	6,13%

Variation de loyer des F3 (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997



Variation de loyer des F4 et plus (logement collectif) par zone entre 1996 et 1997



F - Les maisons individuelles

Sur 1017 logements visités lors des deux enquêtes, 40 (3,9 %) sont des maisons individuelles dont un tiers est situé à Caen. Rares, elles sont au 3/4 obtenues par connaissance/relation. Leurs loyers sont notablement inférieurs à ceux enquêtés en 1996 (de 3 F/m² pour les F2 à 9 F/m² pour les F4 et +).

Ces résultats sont évidemment à relativiser par rapport au nombre de références.

Prix moyen au m²						
<i>Type de logement</i>	<i>Nombre de références</i>	<i>Surface moyenne (m²)</i>	<i>Loyer principal (F)</i>	<i>moyenne des prix au m² (F/m²)</i>	<i>Surface moyenne en logement collectif (m²)</i>	<i>Moyenne des prix au m² en logement collectif (F/m²)</i>
F2	15	45,13	2 012,00	46,11	48,05	46,17
F3	16	75,87	2 305,00	32,16	68,00	36,87
F4 et +	6	92,50	3 170,00	34,12	84,87	33,87
Total	37	66,10	2 326,49	38,13		

II ème Partie : Les locataires

CSP par quartier et zone (1997)

	artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres supérieurs	professions intermédiaires	employés	ouvriers	retraités	étudiants	sans emplois	réf
Centre ancien	-	28,6%	14,3%	2,9%	2,9%	-	51,4%	-	35
St Jean	-	13,3%	3,3%	23,3%	10,0%	3,3%	43,3%	3,3%	30
Vaucelles	3,2%	16,1%	12,9%	29,0%	25,8%	6,5%	3,2%	3,2%	31
Bas-Venoix	-	6,7%	6,7%	20,0%	33,3%	-	33,3%	-	15
St Ouen	-	5,6%	27,8%	11,1%	16,7%	-	38,9%	-	18
La Haie Vigné	-	-	28,6%	21,4%	7,1%	28,6%	14,3%	-	14
Venoix	6,3%	6,3%	6,3%	25,0%	12,5%	31,3%	6,3%	6,3%	16
La Maladrerie	4,0%	12,0%	8,0%	32,0%	12,0%	4,0%	20,0%	8,0%	25
Le Chemin Vert	6,7%	6,7%	6,7%	20,0%	6,7%	13,3%	6,7%	33,3%	15
La Verte Vallée	3,7%	22,2%	22,2%	22,2%	-	7,4%	22,2%	-	27
Hastings	3,8%	3,8%	7,7%	26,9%	15,4%	-	38,5%	3,8%	26
Université	-	-	-	-	7,1%	-	92,9%	-	14
Calvaire St Pierre	-	7,4%	3,7%	7,4%	3,7%	-	77,8%	-	27
La Pierre Heuzé	-	25,0%	6,3%	-	6,3%	12,5%	50,0%	-	16
St Gilles	-	3,1%	6,3%	12,5%	3,1%	6,3%	59,4%	9,4%	32
Le Port	4,8%	4,8%	9,5%	19,0%	9,5%	-	42,9%	9,5%	21
Demi-Lune	-	9,4%	18,8%	21,9%	21,9%	9,4%	18,8%	-	32
La Grâce de Dieu	-	7,7%	7,7%	15,4%	30,8%	7,7%	30,8%	-	13
La Folie	-	5,6%	11,1%	25,0%	8,3%	-	50,0%	-	36
TOTAL CAEN	1,6%	10,6%	11,1%	18,3%	11,5%	5,6%	37,7%	3,6%	443
zone 1	1,6%	15,6%	14,1%	17,2%	15,6%	-	26,6%	9,4%	64
zone 2	4,3%	12,8%	23,4%	19,1%	17,0%	6,4%	10,6%	6,4%	47
zone 3	8,9%	4,4%	15,6%	28,9%	28,9%	-	11,1%	2,2%	45
zone 4	15,4%	7,7%	7,7%	23,1%	15,4%	7,7%	15,4%	7,7%	13
TOTAL DISTRICT - CAEN	5,3%	11,2%	16,6%	21,3%	19,5%	2,4%	17,2%	6,5%	169
TOTAL DISTRICT	2,6%	10,8%	12,6%	19,1%	13,7%	4,7%	32,0%	4,4%	612

Contrairement à l'INSEE, nous avons distingué cette année dans la catégorie "autres sans activité", les étudiants des sans-emplois. Ces derniers sont principalement présents à Caen dans les quartiers du Chemin vert, de Saint-Gilles et du Port et dans le District hors Caen, à Hérouville-Saint-Clair.

	Agriculteurs exploitants	artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres supérieurs	professions intermédiaires	employés	ouvriers	retraités	Autres sans activité	Population totale
Centre ancien	0,1%	3,1%	10,8%	14,7%	8,6%	3,9%	13,9%	44,9%	4660
St Jean	0,0%	4,9%	9,2%	12,1%	11,9%	4,3%	15,9%	41,7%	5740
Vaucelles	0,0%	3,8%	5,2%	11,3%	12,3%	8,1%	17,5%	41,9%	6556
Bas-Venoix	0,5%	5,2%	12,5%	10,6%	9,3%	5,7%	15,7%	40,6%	1628
St Ouen	0,0%	3,0%	9,2%	13,6%	9,5%	4,4%	12,8%	47,6%	4016
La Haie Vigné	0,2%	2,8%	11,5%	10,4%	11,4%	4,0%	16,7%	43,1%	3336
Venoix	0,0%	3,1%	7,7%	11,7%	11,3%	4,8%	22,9%	38,5%	4308
La Maladrerie	0,0%	2,8%	6,5%	11,1%	11,1%	5,2%	15,6%	47,7%	7968
Le Chemin Vert	0,0%	1,1%	2,7%	7,8%	15,1%	13,3%	12,7%	47,3%	9884
La Verte Vallée	0,2%	2,8%	10,4%	11,1%	7,9%	5,0%	14,4%	48,3%	2164
Hastings	0,0%	3,2%	13,0%	12,3%	8,8%	3,2%	12,5%	47,0%	5200
Université	0,0%	1,4%	7,9%	8,2%	5,0%	2,4%	12,0%	63,2%	4252
Calvaire St Pierre	0,0%	2,2%	3,7%	8,7%	12,8%	9,2%	15,8%	47,6%	3600
La Pierre Heuzé	0,1%	1,2%	5,6%	8,5%	10,4%	7,1%	12,3%	54,8%	8228
St Gilles	0,0%	2,8%	8,0%	12,7%	9,3%	6,0%	15,3%	45,8%	7860
Le Port	0,0%	3,0%	10,5%	15,0%	12,7%	5,7%	11,0%	42,1%	1604
Demi-Lune	0,0%	2,6%	3,0%	10,3%	13,8%	10,7%	20,3%	39,2%	8608
La Guérinière	0,0%	1,0%	0,1%	1,4%	6,1%	12,5%	15,6%	63,3%	7404
La Grâce de Dieu	0,0%	1,3%	1,7%	6,3%	12,2%	12,5%	11,7%	54,3%	8744
La Folie	0,2%	2,1%	4,3%	12,1%	14,8%	8,5%	5,6%	52,5%	7092
TOTAL	0,0%	2,4%	6,0%	9,9%	11,1%	7,7%	14,4%	48,4%	112852

A - CSP par quartier

Les données issues du recensement, ci-dessus, ont du être transformées pour être comparables avec celles de notre enquête. L'INSEE comptabilise en effet :

- Les chômeurs ayant déjà travaillé dans leur profession d'origine, ce qui n'est pas le cas dans notre base.

- Les chômeurs n'ayant jamais travaillé dans la catégorie "autre sans activité".

Nous ne pouvons donc pas distinguer la catégorie sans-emplois dans notre enquête, mais par différence, nous disposons du poste total "autre sans activité".

La comparaison des deux distributions établit des différences entre la population totale et la population du parc locatif à Caen :

- La proportion de sans activités est inférieure de 7% dans le parc locatif malgré la surreprésentation des étudiants. Les conditions de cautionnement et la vocation complémentaire du parc social explique ce fait.

- Les agriculteurs exploitants, artisans, commerçants, chefs d'entreprise et retraités sont sousreprésentés dans le parc locatif. On peut penser qu'ils sont plus souvent propriétaires de leur logement.

- Les autres CSP sont plus représentées et la proportion d'employés dans le parc locatif est quasiment deux fois plus importante que dans la population totale.

B - Origine des locataires

Origine des locataires (1997)		
	Nombre	%
Caen	292	48,6%
District (sauf Caen)	94	15,6%
Reste du Calvados	100	16,6%
Manche	31	5,2%
Orne	21	3,5%
Autres départements	62	10,3%
Etranger	1	0,2%
Total	601	100,0%

Les locataires sont originaires à 80 % du Calvados. Les sans-emplois et les retraités, originaires pour plus de 80% du District, sont les moins mobiles. Les étudiants forment une majorité des locataires provenant du reste de la Basse-Normandie. Les cadres supérieurs et les employés sont les plus mobiles et proviennent dans 12 % des cas de départements extérieurs à la région. On retrouve l'idée que le secteur tertiaire est le principal créateur d'emploi dans la région.

CSP du chef de famille par origine (1997)

	Caen	District (sauf Caen)	Reste du Calvados	Manche	Orne	Autres départements	Etranger	%age global
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	62,50%	12,50%	12,50%	-	-	12,50%	-	2,6%
cadres supérieurs	51,52%	12,12%	12,12%	1,52%	1,52%	21,21%	-	10,9%
professions intermédiaires	50,65%	15,58%	20,78%	1,30%	5,19%	6,49%	-	12,7%
employés	44,44%	17,09%	23,93%	0,85%	1,71%	11,97%	-	19,3%
ouvriers	47,62%	20,24%	17,86%	3,57%	3,57%	7,14%	-	15,5%
retraités	68,97%	10,34%	10,34%	-	3,45%	6,90%	-	4,8%
étudiants	49,48%	9,79%	12,89%	12,89%	5,15%	9,28%	0,52%	32,0%
sans emploi	54,2%	16,7%	20,8%	4,2%	4,2%	-	-	4,0%

C - Revenu des locataires et aide au logement

CSP du chef de famille par revenu (1997)

	%age < 5000 F/mois	taux moyen d'aide *	%age 5000 - 10000 F/mois	taux moyen d'aide	%age > 10000 F/mois	taux moyen d'aide	Total références
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6,3%	0%	25,0%	49%	68,8%	13%	16
cadres supérieurs	6,1%	62%	37,9%	17%	56,1%	6%	66
professions intermédiaires	7,8%	48%	58,4%	25%	33,8%	7%	77
employés	24,8%	57%	59,0%	27%	16,2%	11%	117
ouvriers	19,5%	47%	72,0%	30%	8,5%	14%	82
retraités	17,2%	40%	69,0%	6%	13,8%	0%	29
étudiants	86,7%	42%	12,2%	33%	1,0%	13%	196
sans emploi	85,7%	42%	14,3%	61%	0,0%	0%	28

* taux d'aide = montant de l'aide / loyer principal

La faiblesse des revenus déclarés reste la caractéristique la plus importante de la population locative enquêtée. La proportion de foyers déclarant disposer de moins de 5000 F de ressources par mois a augmenté de 2% depuis 1996 (4 % depuis 1995) et dépasse 40 %, mais parallèlement, la proportion d'étudiants dans l'échantillon est passée de 32 % (base 95 et 96) à 36 %. 85 % d'entre eux bénéficient d'une aide au logement.

La faiblesse globale des revenus déclarés est essentiellement due aux étudiants et sans emplois. Notons cependant qu'un quart des employés déclarent disposer de ressources inférieures à 5000 F/mois.

A priori, on pourrait penser que le taux moyen d'aide par catégorie de revenu nous permet de repérer les éventuelles sous-estimations des revenus déclarés par les locataires. Cependant, outre le fait qu'il n'existe pas de raisons pour que ce comportement soit spécifique à certaines CSP, d'autres facteurs interviennent :

- Le nombre de personnes dans le logement, dont les enfants, entre dans le calcul du montant de l'aide. Ceci peut expliquer une partie de la faiblesse relative du taux d'aide chez les retraités.

- Pour ne pas gêner les locataires enquêtés, les catégories de revenu définies dans le bordereau d'enquête sont volontairement larges. Si le revenu moyen doit être proche d'une CSP à l'autre pour la catégorie < 5000 F/mois, ce n'est pas le cas pour les foyers dont les ressources sont > 10000 F/mois. Ainsi, dans la catégorie "plus de 10000 F/mois", le taux d'aide n'est que de 6 % chez les cadres supérieurs. On peut donc penser que leurs ressources sont bien supérieures à ce seuil, ce qui n'est pas le cas des employés et ouvriers, qui dans cette même catégorie, ont des taux d'aide de 11 à 14 %. La catégorie 5000 - 10000 F/mois reste la moins précise et on enregistre des taux moyens d'aides variant de 6 % (retraités) à 61 % pour les sans-emplois dont les ressources moyennes sont certainement peu supérieures à 5000 F/mois.

- L'information sur l'accès aux aides peut également jouer un rôle pour certaines catégories de population, les retraités en particulier. Ainsi, parmi les retraités ne touchant pas d'aide, **90 % d'entre eux n'en ont pas fait la demande.**

Le taux moyen d'aide chez les étudiants a légèrement baissé. Soit ils sont moins nombreux à en faire la demande, soit ils occupent des logements plus chers (l'allocation étant forfaitaire pour eux et non proportionnelle au loyer).

Plus généralement, la proportion de locataires aidés est passée de la moitié (1995 et 1996) aux deux tiers des enquêtés. Elle atteint 88 % pour les étudiants contre 82 % (seulement) pour les sans-emplois.

En moyenne, les aides représentent presque la moitié du loyer principal : c'est donc presque un tiers (contre un quart en 1995 et 1996) des revenus fonciers des propriétaires qui émanent directement de la CAF dans l'agglomération.

Les aides bénéficient plus souvent aux locataires de petits logements et leur montant n'est pas progressif avec le niveau de loyer.

Catégorie de revenus par type de logements

	< 5000	5000 -10000	> 10000	<i>total réf</i>
Chambre	100,0%	-	-	2
Studio	69,7%	26,3%	3,9%	76
F1	64,7%	30,1%	5,3%	133
F2	40,5%	43,3%	16,2%	247
F3	14,4%	54,6%	30,9%	97
F4	2,2%	54,3%	43,5%	46
F5	-	45,5%	54,5%	11
%age global	41,8%	40,8%	17,3%	<i>612</i>

CSP du chef de famille par type de logement (Base globale)

	Chambre, studio et F1	F2	F3	F4	F5 et +	<i>total réf</i>
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	17,92%	31,1%	26,42%	18,87%	5,66%	106
cadres supérieurs	13,51%	30,3%	30,81%	15,14%	10,27%	185
professions intermédiaires	17,51%	36,2%	28,53%	14,12%	3,67%	354
employés	27,85%	38,2%	20,24%	10,03%	3,63%	578
ouvriers	24,60%	39,6%	23,96%	10,86%	0,96%	313
retraités	9,59%	34,3%	36,30%	16,44%	3,42%	146
autres sans activités (dont étudiants)	54,53%	32,2%	9,66%	2,94%	0,71%	849

Locataires bénéficiant d'une aide au logement, par revenu et par type de logement (1997)

Type de logement	réf	< 5000	réf	5000-10000	réf	> 10000
F1	123	88,5%	40	66,7%	4	40,0%
F2	85	85,0%	55	51,4%	12	30,0%
F3	10	71,4%	35	66,0%	11	36,7%
F4 et +	1	100,0%	20	66,7%	3	11,5%
Total	219	86,2%	150	60,0%	30	28,3%

Locataires bénéficiant d'une aide au logement, par type de logement (1997)

Type de logement	%age de locataires ayant une aide	Montant moyen de l'aide (F)	Nombre de références total
F1	79,90%	933,7	209
F2	61,85%	902,22	249
F3	57,73%	944,26	97
F4 et +	41,38%	1027,12	58
Total	65,4%	931,42	613

Aide au logement par CSP (1997)

	%age de locataires bénéficiant d'une aide	Montant moyen de l'aide (F)	Nombre de références total
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	43,8%	900	16
cadres supérieurs	34,8%	847	66
professions intermédiaires	51,9%	833	77
employés	61,0%	1020	118
ouvriers	70,2%	989	84
retraités	24,1%	1010	29
étudiants	88,3%	910	196
sans emploi	82,1%	1221	28

Locataires sans aides et ayant fait la demande par type de logement (1997)

Type de logement	%age de locataires sans aide	%age de locataires ayant demandé une aide	Nombre de références
F1	19,6%	64,7%	209
F2	37,8%	46,2%	249
F3	41,2%	42,9%	97
F4 et +	56,9%	56,5%	58
Total	33,9%	51,3%	613

Locataires sans aides par CSP (1997)

CSP	%age de locataires sans aide	parmi les locataires non aidés, %age ayant demandé une aide	Nombre de références
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	56,3%	42,9%	16
cadres supérieurs	62,1%	41,9%	66
professions intermédiaires	45,5%	55,6%	77
employés	39,0%	46,9%	118
ouvriers	13,6%	66,7%	84
retraités	75,9%	11,1%	29
étudiants	11,7%	70,0%	196
sans emploi	17,9%	75,0%	28

La somme des locataires aidés et non aidés n'est pas égale à 1 car certains locataires sont en attente d'ouverture éventuelle de droit et d'autres ne savent pas s'ils touchent une aide au logement.

La proportion des locataires touchant une aide par type de logement forme une "courbe en U" quelle que soit la tranche de revenu. La remontée de la courbe avec le type de logement est liée au quotient familial qui augmente en général avec la taille du logement et au fait que les aides sont proportionnelles au loyer (sauf pour les étudiants non salariés). On retrouve le même phénomène avec le montant de l'aide par type de logement qui baisse légèrement pour les F2 (900 F/mois) avant de remonter pour les F4 et plus (1027 F/mois).

Les aides sont principalement ciblées sur trois CSP :

- les étudiants et les sans emplois, qui, lorsqu'ils ne touchent pas d'aide, en ont fait la demande dans plus de 70 % des cas. Ces populations n'ont pas accès au parc HLM car ce n'est pas sa vocation (cas des étudiants) mais aussi parfois pour des raisons de solvabilité.

- les ouvriers sont la CSP hors inactifs, qui bénéficie le plus des aides ou qui en a le plus fait la demande.

75 % des retraités ne touchent pas d'aide. Ce résultat qui peut sembler étonnant mérite des explications. Rappelons d'abord que les 2/3 d'entre eux disposent de 5000 à 10000 F/mois. trois facteurs interviennent :

- parmi les retraités ne touchant pas d'aide au logement, 90 % n'en ont pas fait la demande,

- 70 % des retraités occupent des F2/F3, beaucoup moins chers (- 15 % pour les F2 et - 30 % pour les F3) que la moyenne (prime à l'ancienneté),

- les foyers de retraités sont caractérisés par de petits quotients familiaux (rentrant dans le calcul de l'aide).

Loyer résiduel des locataires aidés (1997)

Niveau de loyer résiduel	Nombre de références	%age
< 0	6	1,6%
0 - 500	59	15,2%
501 - 1000	127	32,8%
1001 - 1500	108	27,9%
1501 - 2000	54	14,0%
2001 - 2500	23	5,9%
2501 - 3000	9	2,3%
> 3000	1	0,3%
Total	387	

Loyer résiduel des locataires non-étudiants aidés (1997)

Niveau de loyer résiduel	Nombre de références	%age
< 0	3	1,3%
0 - 500	41	18,4%
501 - 1000	64	28,7%
1001 - 1500	51	22,9%
1501 - 2000	40	17,9%
2001 - 2500	18	8,1%
2501 - 3000	5	2,2%
> 3000	1	0,4%
Total	223	

Niveau de loyer résiduel et CSP des locataires aidés (1997)

	artisans, commerçants, chefs d'entreprise	cadres supérieurs	professions intermédiaires	employés	ouvriers	retraités	étudiants	sans emploi	Nombre de références
< 0	6,3%	-	-	-	-	-	2,0%	7,1%	6
0 - 999	6,3%	6,1%	20,8%	29,7%	33,3%	10,3%	38,3%	42,9%	174
1000 - 1999	43,8%	33,3%	35,1%	37,3%	39,3%	41,4%	46,4%	28,6%	179
2000 - 2999	31,3%	47,0%	40,3%	28,8%	27,4%	44,8%	12,8%	21,4%	43
> 2999	12,5%	13,6%	3,9%	4,2%	-	3,4%	0,5%	-	3

Note : le loyer résiduel est défini comme le loyer principal moins les aides au logement. Il est évidemment fonction du volume d'aide mais aussi du standing des logements occupés et de leur emplacement dans l'agglomération.

Plus de 90 % des locataires aidés (contre 70 % sur l'ensemble des locataires) paient un loyer résiduel (loyer principal - montant des aides au logement) inférieur à 2000 F et la distribution des loyers résiduels est pratiquement la même que l'on isole les étudiants ou non.

Presque 45 % des locataires aidés (contre 30 % sur l'ensemble des locataires) paient un loyer résiduel inférieur à 1000 F.

D - Taille des foyers

Le nombre moyen de personnes par logement varie de 1,38 pour les F1 à 3,64 pour les F5 et +. **Plus des trois quarts des foyers enquêtés sont sans mineur** (les 2/3 pour la population non-étudiante). Les foyers monoparentaux représentent un peu plus de 3 % de la base totale et occupent pour 80 % d'entre eux des F2 - F3.

Les familles les plus nombreuses sont rencontrées chez les artisans, commerçants, chefs d'entreprise, chez les employés et chez les ouvriers.

Nombre de personnes dans le logement par catégorie socioprofessionnelle du chef de famille et par type de logement (Base globale)

	Chambre, studio et F1	F2	F3	F4	F5 et +	total réf
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	2,05	1,84	3,00	3,55	3,66	106
cadres supérieurs	1,28	1,94	2,49	2,82	3,68	185
professions intermédiaires	1,32	1,68	2,53	2,96	3,76	354
employés	1,42	1,79	2,56	3,31	4,23	581
ouvriers	1,60	2,02	2,90	3,76	5,00	314
retraités	1,14	1,28	1,69	1,91	2,80	146
autre sans activités (dont étudiants)	1,27	1,81	2,32	2,76	2,83	851
dont foyers sans mineur dans le total des foyers	97,7%	87,9%	52,9%	39,4%	28,8%	1964
dont foyers monoparentaux	0,5%	4,1%	3,7%	1,7%	2,7%	83
<i>Total</i>	<i>1,38</i>	<i>1,79</i>	<i>2,48</i>	<i>3,03</i>	<i>3,64</i>	<i>2537</i>

Nombre de personnes de moins de 18 ans dans le logement par catégorie socioprofessionnelle du chef de famille et par type de logement (Base globale)

	Chambre, studio et F1	F2	F3	F4	F5 et +	total réf
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	0,27	0,15	1,00	1,40	1,33	106
cadres supérieurs	-	0,21	0,61	0,82	1,31	185
professions intermédiaires	0,33	0,12	0,75	1,04	1,61	354
employés	0,07	0,23	0,72	1,34	2,00	581
ouvriers	0,06	0,23	0,93	1,55	3,00	314
retraités	-	-	0,18	0,08	0,40	146
autre sans activités (dont étudiants)	0,04	0,05	0,32	0,52	0,33	851
<i>Total</i>	<i>0,09</i>	<i>0,14</i>	<i>0,59</i>	<i>0,94</i>	<i>1,34</i>	<i>2537</i>

E - Satisfaction / Insatisfaction locative

Le taux de satisfaction tous types de population confondus se situe à 77 %. Il est en hausse de 4 % par rapport à 1996. Ce taux est inférieur de 3 % hors étudiants (population qui, avec les retraités, a le taux de satisfaction le plus important).

Le classement des raisons de location n'a pas changé, la proximité du lieu de travail (en l'occurrence le campus) étant particulièrement importante pour les étudiants. La grande différence avec l'année précédente, est que, hors étudiant, la rubrique "autre" arrive en deuxième position dans la fréquence des citations et est le plus souvent citée en première position. Alors que l'urgence revenait dans la majorité des cas en 1996, les raisons composant cette rubrique sont beaucoup plus variées cette année ; elles peuvent être classées en trois catégories :

- facteurs sociologiques : indépendance, décohabitation, séparation,
- facteurs économiques : urgence liée à des raisons professionnelles (changement de profession ou licenciement),
- facteurs démographiques : naissance et taille du logement.

Les raisons professionnelles et la naissance/taille du logement pourraient, au vu de la fréquence de leur citation, être intégrées dans les rubriques du questionnaire de 1998.

En ce qui concerne les raisons d'insatisfaction, le bruit reste la principale source d'insatisfaction. La grande différence entre la population étudiante et non étudiante réside dans l'importance pour cette dernière du facteur taille du logement.

Par ailleurs, la rubrique "autre" passe en première position dans les fréquences de citation, reflétant là encore, la diversité des situations de mécontentement. Si la vétusté reste la grande composante de cette rubrique, d'autres facteurs apparaissent d'une manière significative :

- voisinage,
- mauvais système de chauffage et/ou mauvaise isolation thermique,
- mauvaise exposition du logement,

- problème d'insécurité.

Géographiquement, trois quartiers enregistrent des taux de satisfaction particulièrement bas :

- La Haie Vigné : la quasi-totalité des locataires mécontents habitent **rue Caponière ou rue de Bayeux**. La vétusté et la cherté sont les motifs d'insatisfaction les plus cités.

- Hastings : beaucoup de références sont situées **rue Saint-Martin**. Le bruit et l'humidité sont les deux causes principales évoquées.

- La Grâce de Dieu : Un peu partout dans le quartier, le bruit est souvent cité.

Dans le quartier de la Folie-Couvrechef qui enregistre le taux de satisfaction le plus élevé, c'est la cherté du logement qui est invoquée dans quasiment tous les cas d'insatisfaction. Par ailleurs, urgence et proximité du lieu de travail constituent plus de 90 % des raisons de location dans ce quartier.

Sur les trois années d'enquête du COLOC, les taux de satisfaction des locataires ont augmenté, tout intermédiaire confondu, sauf pour les logements obtenus par connaissance/relation, qui en 1995 et 1996, affichaient des taux significativement plus importants qu'avec les autres intermédiaires. Ceci est dû à la nature même de l'intermédiaire auquel il faut ajouter le fait que ces logements présentaient en 1995 et 1996 des loyers souvent inférieurs à la moyenne. Ils sont rejoints en 1997 par les logements obtenus par petites annonces.

En terme de CSP, les taux de satisfaction les plus importants sont rencontrés chez les étudiants et les retraités. Pour les autres CSP, le critère revenu et donc de possibilité locative explique ces taux : les plus faibles concernent les ouvriers et les sans emplois. Notons cependant que contrairement aux années précédentes, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise présentent également un niveau de satisfaction inférieur à la moyenne (ce point est à rapprocher du faible pourcentage d'aspiration à l'achat pour cette catégorie).

Motivation des locataires (1997)

Raisons de la location	%age de citations	Cité en 1ère position
Proximité du lieu de travail	28,5%	36,9%
Qualité du logement	17,0%	14,5%
Loyer pas cher	16,4%	14,3%
Qualité du quartier	14,4%	9,6%
Equipement dans le quartier	7,4%	1,9%
Autre	16,3%	22,8%
Total citations	1024	593
Taux de satisfaction	77,34%	

Insatisfaction des locataires (1997)

Raisons de l'insatisfaction	%age de citations	Cité en 1ère position
Bryant	20,6%	23,7%
Cher	15,0%	19,8%
Humidité	14,5%	16,0%
Taille du logement	12,6%	13,7%
Disposition des pièces	5,1%	3,1%
Mauvais rapport avec le propriétaire et/ou l'agence	4,7%	6,1%
Absence d'équipement dans le quartier	2,3%	2,3%
Eloignement du lieu de travail	0,9%	0,8%
Autre	16,3%	22,8%
Total citations	214	131

Motivation des locataires hors étudiants (1997)

Raisons de la location	%age de citations	Cité en 1ère position
Proximité du lieu de travail	22,4%	25,5%
Qualité du logement	18,4%	17,0%
Loyer pas cher	16,3%	13,3%
Qualité du quartier	15,4%	11,8%
Equipement dans le quartier	5,8%	2,3%
Autre	21,7%	30,3%
Total citations	651	
Taux de satisfaction	73,73%	

Insatisfaction des locataires hors étudiants (1997)

Raisons de l'insatisfaction	%age de citations	Cité en 1ère position
Bruyant	22,0%	28,4%
Taille du logement	16,1%	17,6%
Humidité	13,1%	14,7%
Cher	12,5%	17,6%
Disposition des pièces	4,8%	2,9%
Mauvais rapport avec le propriétaire et/ou l'agence	3,6%	3,9%
Absence d'équipement dans le quartier	3,0%	2,9%
Eloignement du lieu de travail	1,2%	1,0%
Autre	23,8%	10,8%
Total citations	168	102

Taux de satisfaction par quartier (Base globale)

	nombre réf	% de locataires satisfaits
Centre Ancien	120	75,0%
Saint-Jean	108	71,1%
Vaucelles	107	72,8%
Bas-Venoix	26	74,3%
Saint-Ouen	64	72,7%
La Haie-Vigné	41	62,1%
Venoix	59	83,1%
La Maladrerie	101	80,8%
Le Chemin Vert	42	77,8%
La Verte Vallée	55	84,6%
Hastings	87	68,0%
Université	72	80,9%
Calvaire Saint-Pierre	55	84,6%
La Pierre Heuzé	61	74,4%
Saint-Gilles	148	83,1%
Le Port	51	81,0%
Demi-Lune	94	71,2%
La Grâce de Dieu	43	65,2%
La Folie-Couvrechef	50	90,9%
TOTAL CAEN	1384	76,1%
Zone 1	224	75,9%
Zone 2	144	66,1%
Zone 3	116	67,8%
Zone 4	52	73,2%
TOTAL DISTRICT - CAEN	536	70,99%
TOTAL DISTRICT	1920	74,59%

Taux de satisfaction par intermédiaire (1997)

	nombre réf	% de locataires satisfaits
Agences immobilières	188	75,8%
Notaires	13	68,4%
A.P.P	48	73,8%
Petites annonces	99	77,9%
Connaissance/relation	116	77,3%

historique des taux de satisfaction par intermédiaire

	Agence immobilière	Notaire	Agence de Particulier à Particulier	Petites Annonces	Connaissances/ Relations	Total références
1995	70,2%	73,7%	68,9%	73,9%	83,3%	1072
1996	71,1%	74,0%	71,3%	71,3%	80,6%	790
1997	75,8%	68,4%	73,8%	77,9%	77,3%	617
Global	71,9%	72,5%	70,9%	74,1%	81,0%	

Taux de satisfaction par CSP

	% de locataires satisfaits
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	68,8%
cadres supérieurs	75,8%
professions intermédiaires	76,6%
employés	73,9%
ouvriers	68,7%
retraités	88,5%
étudiants	85,1%
sans emploi	61,54%
Taux de satisfaction	77,34%

obtention logement/CSP (1997)

	Agence immobilière	Notaire	Agence de Particulier à Particulier	Petites Annonces	Connaissances/ Relations	Total références
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	43,8%	-	6,3%	25,0%	25,0%	16
cadres supérieurs	43,1%	6,2%	9,2%	21,5%	20,0%	65
professions intermédiaires	36,5%	8,1%	13,5%	18,9%	23,0%	74
employés	39,8%	1,7%	10,2%	18,6%	29,7%	118
ouvriers	52,4%	1,2%	4,8%	14,3%	27,4%	84
retraités	41,4%	-	6,9%	6,9%	44,8%	29
étudiants	36,1%	2,6%	14,4%	27,3%	19,6%	194
sans emploi	50,0%	3,8%	7,7%	15,4%	23,1%	26
% age global	40,9%	3,1%	10,7%	20,6%	24,6%	

F - Aspirations des locataires : moins de vocation pour l'accès à la propriété

- Statut d'occupation : le critère revenu est la principale variable explicative de ce type d'aspiration. Presque 80 % des foyers enquêtés comptent rester dans le secteur locatif. Ce taux n'était que de 70 % dans l'étude 1996.

La baisse de celui-ci ne provient pas de la proportion plus importante d'étudiants dans l'échantillon cette année. Elle est en effet générale, quelle que soit la CSP et atteint même - 18 % chez les cadres supérieurs.

Rappelons par ailleurs que si la faiblesse des ressources déclarées par les locataires se confirme en 1997, elle n'a pas changé de manière significative depuis 1996.

Malgré les précautions prises par les enquêteurs qui demandent aux locataires d'être réalistes dans leur choix, la réponse à cette question de l'enquête a nécessairement un caractère subjectif (10 % des étudiants souhaitent accéder à la propriété par exemple). On peut donc interpréter cette baisse de l'aspiration à l'accession à la propriété comme le reflet d'une dégradation du climat économique général ressentie par les locataires.

- Type d'achat : La répartition entre achat de logement individuel et collectif a également changé depuis 1996. Elle passe pour le collectif, de 25 % en 1996 à 17 % en 1997. Cette baisse est particulièrement notable chez les cadres supérieurs et les employés.

- Type de location : La part du parc social passe de 32 % en 1996 à 25 % en 1997. 57 % des locataires (contre 70 % en 1996) aspirant à rentrer dans le parc locatif social en ont fait la demande. Dans la morosité générale dont on trouve un indice dans le taux d'aspiration à l'accession à la propriété, les délais d'attente sont ressentis, à tort ou à raison, comme décourageants.

Les maisons individuelles font l'objet d'un peu moins d'un tiers des projets de location (stable par rapport à 1996). Ces souhaits restent inconciliables avec la structure du parc locatif du District et ils expliquent en partie le niveau de loyer des maisons individuelles.

Les occupants qui veulent rester locataires

	Location appartement secteur privé	Location appartement secteur HLM	Location maison secteur privé	Location maison secteur HLM	Total réf.
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	23,1%	23,1%	30,8%	23,1%	13
cadres supérieurs	48,8%	7,0%	41,9%	2,3%	43
professions intermédiaires	39,7%	12,1%	34,5%	13,8%	58
employés	46,3%	15,8%	25,3%	12,6%	95
ouvriers	30,4%	25,3%	22,8%	21,5%	79
retraités	78,9%	10,5%	0,0%	10,5%	19
étudiants	76,9%	8,1%	11,6%	3,5%	173
sans emploi	37,9%	44,8%	6,9%	10,3%	29
total	53,8%	15,1%	20,8%	10,2%	509

Aspirations par catégorie socioprofessionnelle du chef de famille (1997)

Aspiration de statut d'occupation par CSP

	Achat	Location	Total réf.
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	23,5%	76,5%	17
cadres supérieurs	38,6%	61,4%	70
professions intermédiaires	36,3%	63,7%	91
employés	25,8%	74,2%	128
ouvriers	16,0%	84,0%	94
retraités	20,8%	79,2%	24
étudiants	9,4%	90,6%	191
sans emploi	3,3%	96,7%	30
total	21,1%	78,9%	645

Type d'achat par CSP

	Individuel	Collectif	Total réf.
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	100,0%	0,0%	4
cadres supérieurs	85,2%	14,8%	27
professions intermédiaires	81,8%	18,2%	33
employés	81,8%	18,2%	33
ouvriers	100,0%	0,0%	15
retraités	100,0%	0,0%	5
étudiants	61,1%	38,9%	18
sans emploi	100,0%	0,0%	1
total	83,1%	16,9%	136

Etudiants souhaitant rendre leur logement à la fin de l'année universitaire

		Nb réf.
F1	36,4%	99
F2	38,8%	67
F3	40,0%	5
F4	66,7%	3
Total	37,9%	174

Cette nouvelle rubrique a été intégrée au questionnaire afin d'estimer la vacance probable des logements étudiants pendant l'été. Un peu moins de 40 % des étudiants pensent quitter leur logement à la fin de l'année universitaire. Ce taux est moins élevé que l'on aurait pu imaginer, au vu du stock de logements étudiants vacants pendant l'été (cf - rapport 1996 du COLOC). Evidemment, la question est subjective et d'autres facteurs jouent : réussite aux examens de juin, avancement du cursus universitaire...

Comportement des étudiants satisfaits

	nombre de références	étudiants de moins de 25 ans		nombre de références	étudiants de plus de 25 ans
gardent leur logement	84	58,7%		14	73,7%
quittent leur logement	48	33,5%		3	15,7%
sans opinion	5	7,3%		2	10,5%
taux de satisfaction global	143	84,6%		19	86,3%

Comportement des étudiants insatisfaits

	nombre de références	étudiants de moins de 25 ans		nombre de références	étudiants de plus de 25 ans
gardent leur logement	7	26,9%		3	100,0%
quittent leur logement	14	53,8%		0	0,0%
sans opinion	5	19,2%		0	0,0%
taux d'insatisfaction global	26	15,3%		3	13,6%

III ème Partie : L'enquête revisite des logements

Nous avons choisi cette année de revisiter une partie des logements déjà enquêtés en 1995 et 1996 afin d'analyser les mouvements de loyer en terme d'évènements locatifs. Par ailleurs, l'examen des hausses ou baisses de loyers enregistrées à l'intérieur d'un même logement limite les biais statistiques liés aux effets de structure (répartition selon le type et donc la surface du logement par exemple) susceptibles d'intervenir lorsque l'on compare deux bases de logements différentes.

C'est généralement lors du changement de locataires que les mouvements de loyer sont les plus importants. Ceci peut expliquer en partie la volatilité et la vitesse d'ajustement des loyers sur le marché districale. C'est pourquoi, avant d'examiner les résultats de l'enquête "revisite", nous rappellerons les taux de rotation enregistrés dans notre enquête habituelle.

A - Rotation des locataires

72 % des locataires enquêtés sont rentrés dans leur logement depuis 1995 (92 % depuis 1990). Hors étudiants, ce taux reste élevé puisque les deux-tiers des locataires ont emménagé depuis 1995 (88 % depuis 1990).

Ces taux sont semblables à ceux enregistrés en 1996 et appellent deux remarques :

- ils sont bien supérieurs à la moyenne nationale ⁽¹⁾,
- ils sont peu différents (6%) selon que l'on inclut les étudiants ou pas.

Ils correspondent à un déficit de grands logements dans le parc districale : les salariés se retrouvent dans des petits logements de transit et attendent de louer un bien qui correspond à leur aspiration. A cet égard, rappelons que parmi les causes d'insatisfaction, le sous-dimensionnement du logement et l'urgence sont souvent cités.

Ces taux de rotation situent l'importance de l'analyse des variations de loyer lors des relocations, thème que nous aborderons dans la partie suivante.

Les deux-tiers des locataires sont arrivés dans le District depuis 1990. Cette proportion est inférieure de 10 % si l'on isole les étudiants. L'influence de cette population est importante car Caen est un centre régional universitaire. Les étudiants constituent la grande majorité des locataires provenant de la Manche et de l'Orne et ils restent généralement dans l'agglomération le temps de leurs études.

Rotation des locataires 1997

Année d'arrivée dans le logement

	avant 70	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95-97	Tot. Réf.
%age	0,65%	0,81%	0,65%	1,30%	4,05%	20,42%	72,12%	617

Depuis 1990

	90	91	92	93	94	95	96-97	Tot. Réf.
%age	1,39%	2,79%	2,26%	6,62%	9,41%	17,25%	60,3%	574

Année d'arrivée dans le District

	avant 50	50 - 69	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95-97	Tot. Réf.
%age	1,70%	7,65%	6,97%	6,46%	3,57%	8,67%	31,29%	33,67%	588

Depuis 1990

	90	91	92	93	94	95	96-97	Tot. Réf.
%age	7,07%	6,02%	10,21%	12,57%	12,30%	17,54%	34,3%	382

Rotation des locataires non-étudiants 1997

Année d'arrivée dans le logement

	avant 70	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95-97	Tot. Réf.
%age	1,02%	1,28%	0,77%	2,04%	6,38%	22,96%	65,56%	392

Depuis 1990

	90	91	92	93	94	95	96-97	Tot. Réf.
%age	1,44%	3,75%	2,59%	8,65%	9,51%	17,58%	56,5%	347

Année d'arrivée dans le District

	avant 50	50 - 69	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95-97	Tot. Réf.
%age	2,71%	10,84%	8,67%	7,86%	4,88%	11,92%	24,93%	28,18%	369

Depuis 1990

	90	91	92	93	94	95	96-97	Tot. Réf.
%age	9,69%	6,63%	8,67%	13,27%	8,67%	17,35%	35,7%	196

B - Prime à l'ancienneté (Base globale)

Date d'entrée dans les lieux	Type de logement	Nombre de références	Loyer principal en 1997 (F)	Prime à l'ancienneté
Avant 1970	F1	1	1 428,69	17,58%
	F2	4	1 331,77	38,01%
	F3	12	1 502,84	37,60%
	F4 et +	8	2 002,94	30,47%
1970 - 1979	F1	8	1 349,40	22,15%
	F2	9	1 896,68	11,71%
	F3	13	2 115,97	12,14%
	F4 et +	25	2 296,68	20,27%
1980 - 1989	F1	24	1 352,57	21,97%
	F2	72	1 625,20	24,35%
	F3	60	2 144,27	10,97%
	F4 et +	56	2 477,30	14,00%
1990 - 1993	F1	171	1 709,24	1,39%
	F2	222	2 107,17	1,91%
	F3	154	2 453,62	-1,88%
	F4 et +	96	2 861,69	0,65%
Ensemble de la base	F1	789	1 733,39	
	F2	868	2 148,30	
	F3	515	2 408,42	
	F4 et +	308	2 880,55	

N.B.: Prime = 1 -(Loyer reconduit/Loyer moyen 97)

C - Les variations de loyer dans les logements revisités

Les facteurs d'évolution des loyers en 1997 à Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 (en francs au m2)	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Hausses de loyer	68,0%	48,13	193	45,46	5,5%	106	46,52	3,9%	87
dont :									
Emménagement	15,8%	56,9	45	52,6	10,8%	26	51,9	5,9%	19
Hausse article 17 c et voisinage (1)	4,2%	33,5	12	32,4	9,8%	8	27,6	8,9%	4
Indexation selon ICC	36,3%	46,4	103	45,0	2,0%	53	46,0	1,7%	50
Autre hausse	11,6%	48,1	33	43,1	4,9%	19	48,0	8,5%	14
Sans évolution	21,1%	49,6	60	45,9	-	24	52,1	-	36
dont emménagement									
Baisse de loyer	10,9%	50,2	31	56,2	-3,6%	15	51,8	-9,8%	16
dont emménagement									
Total		48,7	284	46,8	3,4%	145	48,6	1,1%	139

Les facteurs d'évolution des loyers en 1997 dans le District hors Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 (en francs au m2)	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Hausses de loyer	67,9%	42,25	76	40,76	3,8%	36	40,79	4,0%	40
dont :									
Emménagement	13,4%	44,3	15	41,7	6,8%	10	39,1	12,0%	5
Hausse article 17 c et voisinage (1)	0,0%	-	0	-	-	0	-	-	0
Indexation selon ICC	42,9%	42,4	48	42,1	1,2%	22	41,8	1,3%	26
Autre hausse	11,6%	39,3	13	28,8	6,3%	4	38,8	8,8%	9
Sans évolution	22,3%	42,6	25	41,3	-	6	43,3	-	19
dont emménagement									
Baisse de loyer	9,8%	41,2	11	41,3	-2,4%	4	45,5	-8,2%	7
dont emménagement									
Total		41,8	112	40,7	2,2%	46	42,0	1,5%	66

Parmi les 400 logements revisités cette année, environ 70 % ont vu leur loyer augmenter depuis notre dernière visite (95 ou 96), 20 % n'ont pas connu d'évolution et 10 % ont accusé une baisse.

- les baisses : à Caen, elles concernent les loyers les plus chers et/ou des petits logements (les F1 et F2 représentent 74 % de cette catégorie, soit une surreprésentation de 10 % par rapport à l'échantillon de l'enquête). Le mouvement semble s'être accéléré depuis 1996 : - 9,8 % pour les logements enquêtés en 1996 contre seulement - 3,6 % pour les logements enquêtés en 1995. Il est vrai que les loyers ayant baissé en 1995 ont pu augmenter en 1996 mais la différence entre les baisses 95 et 96 reste significative.

- les stagnations : si 20 % des logements revisités présentent des loyers inchangés, un tiers d'entre eux le sont depuis 1995. La forte amplitude (7 F/m²) entre les loyers inchangés 95 (45,9 F/m²) et 96 (52,1 F/m²) trouve son explication dans la composition de l'échantillon (45 % de F3 et + en 95 contre seulement 25 % en 96). **La part de petits logements ayant connu une stabilisation de leur loyer a donc fortement augmenté en 1996.**

- les hausses :

1° - Les emménagements : c'est à l'occasion des changements de locataire que les hausses de loyer sont les plus importantes. Le rythme de la hausse a apparemment été divisé par deux entre 95 (10 % d'augmentation entre 95 et 97) et 96 (5 % d'augmentation entre 96 et 97). Cependant, il est possible que depuis notre dernière visite en 1995, certains logements aient connu un changement de locataire puis une augmentation sur l'ICC.

Les emménagements ne participent que pour un peu moins d'un quart aux hausses de loyers enregistrées (contre 60 % à Paris - OLAP - 1996). Cette différence peut provenir d'un biais d'enquête dans la mesure où il est plus difficile de retrouver un logement (sans numéro distinctif par exemple) lorsque le locataire précédemment enquêté a déménagé. **A cet égard, il serait hasardeux de déduire de cette seule enquête revisite, des taux de rotation sur le parc.**

2° - Indexations selon l'ICC : Les hausses par indexation du bail sur l'ICC représentent plus de la moitié des augmentations de loyers constatées. La hausse de cet indice est faible depuis 1995.

3° - Les hausses "article 17 c" (loyers manifestement sous-évalués par rapport au voisinage) sont par nature étalées sur 3 ou 6 ans. C'est également le cas des hausses de loyer suite à des travaux (très marginal dans l'échantillon) qui ont par conséquent été placées dans cette même catégorie. Les hausses "article 17 c" ne concernent que 6 % du total des augmentations. Elles concernent par définition les loyers les plus bas.

4° - Les autres hausses sont décidées en dehors de toute référence légale. Elles ne sont pas nécessairement importantes mais peuvent par exemple consister en l'arrondissement du loyer à la centaine supérieure lors de la reconduction du bail.

La répartition entre hausse, stagnation et baisse de loyer est la même à Caen et dans le District hors Caen.

Lors du changement de locataire, 63 % des loyers augmentent à Caen. Ils stagnent dans un quart des cas (également répartis entre première visite en 95 et en 96). Dans le District hors Caen, si la proportion de loyers inchangés est la même, la proportion de baisse de loyer lors du changement de locataire est supérieure de 7 % à celle de la commune centre.

Variation de loyer lors du changement de locataire à Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 au m2	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Baisse de loyer	12,7%	60,4	9	64,6	-4,4%	6	64,3	-10,5%	3
Même loyer	23,9%	53,7	17	49,3	-	9	58,6	-	8
Hausse de loyer	63,4%	56,9	45	52,6	10,8%	26	51,9	5,9%	19
Total		56,6	71	53,9	5,7%	41	55,0	2,2%	30

Variation de loyer lors du changement de locataire dans le District hors Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 au m2	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Baisse de loyer	19,2%	43,5	5	45,8	-2,4%	2	47,4	-10,0%	3
Même loyer	23,1%	40,0	6	47,1	-	1	38,6	-	5
Hausse de loyer	57,7%	44,3	15	41,7	6,8%	10	39,1	12,0%	5
Total		43,1	26	42,8	4,6%	13	41,0	0,9%	13

Facteur d'évolution de loyer par niveau de loyer 97 à Caen			
	< 40	40 - 50	> 50
Pas de changement de locataire			
Baisse de loyer	11,0%	8,7%	11,7%
Même loyer	15,1%	24,6%	21,7%
Indexation ICC	49,3%	50,7%	50,0%
Loyer de voisinage et travaux	12,3%	1,4%	0,0%
Hausse exceptionnelle sans réf.	12,3%	14,5%	16,7%
<i>Total réf</i>	73	69	60
Nouveau locataire			
Baisse de loyer	6,7%	10,0%	17,6%
Même loyer	33,3%	20,0%	23,5%
Hausse de loyer	60,0%	70,0%	58,8%
<i>Total réf</i>	15	20	34

Facteur d'évolution de loyer par niveau de loyer 97 dans le District hors Caen			
	< 40	40 - 50	> 50
Pas de changement de locataire			
Baisse de loyer	5,6%	9,1%	4,3%
Même loyer	19,4%	27,3%	21,7%
Indexation ICC	58,3%	50,0%	60,9%
Loyer de voisinage et travaux	0,0%	0,0%	0,0%
Hausse exceptionnelle sans réf.	16,7%	13,6%	13,0%
<i>Total réf</i>	36	22	23
Nouveau locataire			
Baisse de loyer	22,2%	20,0%	20,0%
Même loyer	22,2%	40,0%	0,0%
Hausse de loyer	55,6%	40,0%	80,0%
<i>Total réf</i>	9	10	5

Conclusion

La cartographie des loyers dans le District du Grand Caen est liée, plus que jamais à la demande étudiante, qui joue un rôle direct (prix des petits logements fonction de la proximité de l'université) ou indirect (pénurie de grands logements dans la commune centre) dans l'orientation du marché.

Globalement, le phénomène d'érosion des loyers entamé en 1996 perdure. A Caen, ils augmentent légèrement pour les F1 (+ 2,6 %) et stagnent pour les F2 et F3 (respectivement + 0,75 % et + 0,12 %). Seuls les F4 et + augmentent significativement au delà de l'ICC (+ 5,34%).

Dans le District hors Caen, on note cependant de fortes augmentations des loyers des F1 et F2 (respectivement + 7,3 % et + 11,3 %), y compris à Hérouville-Saint-Clair (+ 4,3 % et + 13,6 %).

Ces tendances aboutissent à l'émergence de deux phénomènes :

- gommage des différences de loyers pour les moyens et grands logements entre Caen et le reste du District,
- amplification des fourchettes de prix par quartiers, en particulier pour les F2, dans Caen intra muros.

Cette année, grâce à la revisite des logements précédemment enquêtés, les variations de loyer ont pu être décrites en terme d'évènement locatif. Si environ 70 % des logements revisités ont vu leur loyer augmenter depuis notre dernière visite (95 ou 96), ces augmentations, dans la moitié des cas, sont le résultat de l'indexation des baux sur l'ICC, dont la variation est faible sur la période. Celles liées aux emménagements depuis 1996 ne s'élèvent qu'à 6 % à Caen. D'autre part, 20 % des logements revisités n'ont pas connu d'évolution et 10 % ont accusé une baisse.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources des locataires se confirme. Dans ces conditions, le niveau d'activité du marché repose en partie sur les aides au logement (ALS, APL), qui concourent au paiement d'un tiers des loyers sur l'échantillon enquêté.

Dans ces conditions, les aspirations des locataires sont caractérisées par moins de vocation pour l'accession à la propriété.

L'objectif prioritaire des trois premières années d'enquête du COLOC était l'acquisition de données. Avec aujourd'hui, une base de référence de 2500 logements, on peut considérer que cet objectif est atteint. A l'avenir, le travail d'enquête devra s'orienter vers la mise à jour des logements de la base, les nouvelles références pouvant être consacrées au renforcement des quartiers à faible poids locatif.

Annexe : Données sur l'état du parc

A - Eléments de confort

Les résultats qui suivent affinent la photographie du parc esquissée en 1995 et 1996. Elle repose aujourd'hui sur 2500 logements.

Eléments de confort								
	Equipement des salles de bain			Sanitaires	Type de chauffage			Total réf.
	Douche	Baignoire	Les deux	WC indépendants	Sans	Individuel	Collectif et semi-collectif	
F1	57,0%	42,9%	0,1%	37,6%	0,4%	51,4%	48,2%	830
F2	23,4%	75,7%	0,9%	63,7%	0,0%	47,1%	52,9%	894
F3	15,4%	82,7%	1,9%	95,6%	0,0%	41,6%	58,4%	522
F4	10,7%	83,5%	5,8%	98,8%	0,0%	33,2%	66,8%	238
F5 et +	4,1%	78,1%	17,8%	100,0%	0,0%	45,8%	54,2%	72
Tous types	30,6%	67,6%	1,8%	66,0%	0,1%	46,0%	53,8%	2556

Equipement des salles de bain : Le taux de baignoire est croissant avec le type de logement.

Type de chauffage : Le chauffage collectif est légèrement majoritaire sauf pour les studios et F1.

Chauffage et type d'énergie par type de logement (Base globale)										
	SANS	INDIVIDUEL				COLLECTIF				Tot réf
		Gaz	Electricité	Fuel	Autre	Gaz	Semi-électricité	Fuel	Autre *	
Logements collectifs										
F1	0,4%	9,2%	48,1%	-	0,1%	9,0%	1,1%	27,7%	4,4%	752
F2	0,0%	21,7%	26,6%	-	0,1%	10,3%	1,1%	33,6%	6,5%	794
F3	0,0%	23,1%	16,5%	-	0,2%	13,8%	0,7%	34,5%	11,2%	455
F4	0,0%	23,7%	5,2%	-	0,5%	12,8%	1,9%	45,5%	10,4%	211
F5 et +	0,0%	24,5%	7,5%	-	0,0%	22,6%	1,9%	39,6%	3,8%	53
Logements individuels										
		34,0%	45,6%	12,6%	7,8%	-	-	-	-	103
Tous types	0,1%	18,8%	30,0%	0,5%	0,5%	10,6%	1,1%	31,6%	6,8%	2368

* dont chauffage municipal à Hérouville-Saint-Clair

Le chauffage individuel est minoritaire dans les logements collectifs, sauf pour les studios et F1.

Les trois types d'énergie sont également représentés, l'électricité étant majoritaire pour les chauffages individuels des petits collectifs et les maisons individuelles, le fuel pour les chauffages collectifs. Notons cependant qu'en l'absence de décompte de charges, un doute subsiste quant à la capacité des locataires de logements dotés de chauffage collectif, à connaître le type d'énergie utilisé. Or, selon une récente enquête ("l'énergie dans le logement" - COLOC - novembre 1997), plus de 90 % des locataires déclaraient ne pas disposer de leur décompte de charges.

Equipement des immeubles par quartier (base globale)

	%age de petits collectifs	Ascenseur	Interphone	Gardien	Parking	Total Réf.
Centre ancien	59,0%	19,2%	50,6%	2,6%	3,2%	156
St-Jean	61,2%	10,5%	60,5%	0,7%	8,6%	152
Vaucelles	39,3%	32,9%	24,5%	11,2%	51,7%	143
Bas-Venoix	25,0%	39,3%	71,4%	7,1%	71,4%	28
St-Ouen	55,3%	22,4%	47,1%	18,8%	58,8%	85
La Haie-Vigné	52,4%	14,3%	27,0%	3,2%	25,4%	63
Venoix	31,3%	31,3%	26,6%	39,1%	68,8%	64
La Maladrerie	24,2%	36,0%	29,8%	8,0%	45,2%	124
Le Chemin Vert	24,5%	26,5%	26,5%	22,4%	40,8%	49
La Verte Vallée	33,3%	50,8%	14,3%	4,8%	68,3%	63
Hastings	71,9%	16,5%	33,1%	12,4%	25,6%	121
Université	41,2%	2,4%	29,4%	0,0%	52,9%	85
Calvaire St-Pierre	15,2%	81,8%	84,8%	78,8%	45,5%	66
La Pierre Heuzé	12,8%	29,5%	20,5%	19,2%	75,6%	78
St-Gilles	35,0%	33,3%	57,6%	13,0%	28,2%	177
Le Port	37,5%	9,4%	28,1%	0,0%	42,2%	64
Demi-Lune	15,6%	48,4%	28,1%	5,5%	43,0%	128
La Grâce de Dieu	46,9%	46,9%	7,8%	14,1%	68,8%	64
La Folie-Couvrechef	1,8%	74,5%	92,7%	41,8%	90,9%	55
TOTAL CAEN	39,0%	30,5%	40,1%	13,3%	41,5%	1765
zone 1	3,8%	83,2%	67,8%	44,2%	3,8%	292
zone 2	42,7%	19,5%	25,4%	2,7%	56,2%	185
zone 3	23,4%	20,3%	31,0%	5,7%	69,0%	158
zone 4	100,0%	0,0%	15,4%	0,0%	46,2%	39
TOTAL DIST - CAEN	24,6%	46,1%	44,5%	21,2%	35,9%	674
TOTAL DISTRICT	35,1%	34,8%	41,3%	15,5%	39,9%	2439

B - Taux d'équipement des immeubles

Les taux d'équipement des immeubles constituent un bon indice sur une information difficile à obtenir lors de l'enquête, l'âge du parc visité : celui-ci est en effet corrélé avec le taux d'interphone et le taux d'ascenseur, comparé à la proportion de grands collectifs (le décret n° 80 - 637 du 4 août 1980 rend en effet obligatoire la présence d'un ascenseur dans les immeubles comportant plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée).

Le taux de parking privatif est fonction de l'éloignement par rapport au centre ville et, hormis Hérouville-Saint-Clair, il est supérieur pour les communes du District hors Caen.

A Caen, le Calvaire Saint-Pierre et la Folie-Couvrechef sont les quartiers dont le parc est le mieux équipé (immeubles récents à proximité du campus).

Éléments de confort des logements par quartier (base globale)

					Type de chauffage			Total Réf.
	Douche	Baignoire	Les deux	WC indépendants	Sans	Individuel	Collectif	
Centre ancien	41,6%	55,2%	3,2%	67,5%	-	91,9%	8,1%	160
St-Jean	40,7%	57,3%	2,0%	82,4%	-	81,7%	18,3%	153
Vaucelles	38,4%	59,6%	2,1%	63,9%	-	38,6%	61,4%	147
Bas-Venoix	18,2%	78,8%	3,0%	57,6%	-	68,8%	31,3%	33
St-Ouen	34,1%	65,9%	-	55,7%	1,2%	40,7%	58,1%	88
La Haie-Vigné	35,9%	62,5%	1,6%	53,0%	-	64,6%	35,4%	66
Venoix	9,6%	86,3%	4,1%	80,8%	-	15,2%	84,8%	73
La Maladrerie	10,3%	86,5%	3,2%	78,0%	-	25,4%	74,6%	127
Le Chemin Vert	9,3%	83,3%	7,4%	72,2%	-	11,1%	88,9%	54
La Verte Vallée	16,4%	78,7%	4,9%	75,4%	-	23,3%	76,7%	65
Hastings	43,8%	55,4%	0,8%	41,4%	0,8%	63,8%	35,4%	128
Université	53,5%	44,2%	2,3%	71,9%	-	64,0%	36,0%	89
Calvaire St-Pierre	10,6%	89,4%	-	24,2%	-	16,7%	83,3%	66
La Pierre Heuzé	35,8%	63,0%	1,2%	74,4%	-	53,7%	46,3%	82
St-Gilles	32,2%	65,5%	2,3%	73,7%	0,6%	48,6%	50,8%	179
Le Port	43,1%	56,9%	-	76,9%	-	48,4%	51,6%	65
Demi-Lune	33,8%	64,6%	1,5%	60,2%	-	25,2%	74,8%	133
La Grâce de Dieu	47,0%	53,0%	-	63,6%	-	55,4%	44,6%	66
La Folie-Couvrechef	35,7%	64,3%	-	30,4%	-	100,0%	-	56
TOTAL CAEN	33,1%	64,7%	2,2%	65,1%	0,3%	50,5%	49,2%	1830
zone 1	13,2%	86,8%	-	75,3%	-	-	100,0%	295
zone 2	37,3%	61,3%	1,4%	66,5%	-	63,9%	36,1%	218
zone 3	21,9%	76,9%	1,2%	60,8%	-	32,0%	68,0%	171
zone 4	52,1%	42,3%	5,6%	40/71	-	90,1%	9,9%	71
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	25,9%	72,8%	1,3%	67,7%	-	33,6%	66,6%	755
TOTAL DISTRICT	31,0%	67,1%	1,9%	65,9%	0,2%	45,6%	54,3%	2585

Les éléments de confort des logements sont fonction :

- de leur taille : chauffage collectif et baignoire sont plus fréquents dans les grands logements. Ainsi, le quartier de la Maladrerie compte une majorité de F3 et + dans la base,
- du standing du quartier (Bas Venoix et Venoix),
- du type de logement, maison individuelle (zone 4 du District) ou logement collectif,
- de l'âge des constructions (récentes ou neuves dans les quartiers de la Folie-Couvrechef ou de la Verte Vallée).

Éléments de confort des logements par intermédiaire (base globale)

					Type de chauffage			Total Réf.
	Douche	Baignoire	Les deux	WC indépendants	Sans	Individuel	Collectif	
Agences immobilières	26,1%	72,4%	1,6%	68,4%	0,1%	38,3%	61,6%	1157
Notaires	32,4%	64,7%	2,9%	71,0%	0,0%	53,6%	46,4%	69
A. P. P.	40,7%	56,9%	2,3%	57,6%	0,0%	59,5%	40,5%	224
Petites annonces	36,8%	61,7%	1,5%	62,3%	0,2%	49,1%	50,7%	459
Connaissances/relations	31,7%	66,3%	2,0%	66,4%	0,2%	52,7%	47,2%	655

Équipement des immeubles par intermédiaire (base globale)

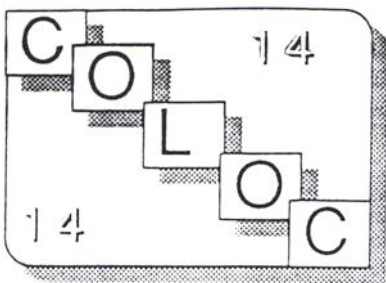
	Ascenseur	Interphone	Gardien	Parking	Total Réf.
Agences immobilières	38,8%	40,2%	14,8%	42,3%	1159
Notaires	36,2%	34,8%	14,5%	36,2%	69
A. P. P.	20,1%	33,9%	9,8%	32,6%	224
Petites annonces	34,3%	45,3%	15,2%	35,9%	460
Connaissances/relations	27,0%	56,1%	14,4%	53,7%	655

Les différences de taux d'équipement signifient que les parcs gérés sont différents selon les intermédiaires (cf Tableau page suivante). Rappelons que la répartition par taille de logement est semblable d'un intermédiaire à l'autre. Les agences gèrent un parc hétérogène, plutôt orienté vers le grand collectif, de standing (Bas-Venoix, Verte Vallée) mais aussi dans certains cas, en concurrence avec le parc social (Grâce de Dieu, Hérouville-Saint-Clair). Les A.P.P. gèrent un parc ancien et peu réhabilité (Vaucelles, Centre Ancien, Le Port). Les logements obtenus par connaissance/relation ont des taux d'équipement supérieurs. La faiblesse du taux d'ascenseur ne signifie pas nécessairement qu'il s'agit de petits collectifs mais plutôt de logements anciens (Maladrerie, Calvaire Saint-Pierre).

C - Présence des intermédiaires par quartier (Base Globale)

	Agences immobilières	Notaires	A. P. P.	Petites annonces	Connaissances / Relation	Total Réf.
Centre ancien	35,8%	3,1%	15,7%	17,6%	27,7%	159
St-Jean	41,4%	3,3%	8,6%	21,7%	25,0%	152
Vaucelles	39,5%	4,8%	15,6%	17,0%	23,1%	147
Bas-Venoix	60,6%	3,0%	6,1%	12,1%	18,2%	33
St-Ouen	29,9%	0,0%	8,0%	21,8%	40,2%	87
La Haie-Vigné	50,0%	6,1%	9,1%	7,6%	27,3%	66
Venoix	46,6%	4,1%	4,1%	19,2%	26,0%	73
La Maladrerie	46,0%	1,6%	4,8%	10,5%	37,1%	124
Le Chemin Vert	52,8%	3,8%	7,5%	20,8%	15,1%	53
La Verte Vallée	61,5%	0,0%	3,1%	16,9%	18,5%	65
Hastings	42,2%	1,6%	12,5%	17,2%	26,6%	128
Université	43,8%	0,0%	12,4%	21,3%	22,5%	89
Calvaire St-Pierre	37,5%	0,0%	9,4%	17,2%	35,9%	64
La Pierre Heuzé	48,1%	4,9%	6,2%	13,6%	27,2%	81
St-Gilles	40,4%	3,9%	4,5%	23,6%	27,5%	178
Le Port	27,7%	9,2%	18,5%	18,5%	26,2%	65
Demi-Lune	48,5%	1,5%	10,6%	15,9%	23,5%	132
La Grâce de Dieu	59,1%	0,0%	12,1%	16,7%	12,1%	66
La Folie-Couvrefief	45,5%	3,6%	10,9%	29,1%	10,9%	55
TOTAL CAEN	43,5%	2,9%	9,7%	18,1%	25,9%	1817
zone 1	53,1%	1,0%	6,2%	16,4%	23,3%	292
zone 2	47,5%	3,7%	5,5%	15,7%	27,6%	217
zone 3	54,4%	1,8%	6,4%	17,0%	20,5%	171
zone 4	25,4%	4,2%	9,9%	29,6%	31,0%	71
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	49,1%	2,3%	6,4%	17,6%	24,6%	751
TOTAL DISTRICT	45,1%	2,7%	8,8%	17,9%	25,5%	2568

Les agences immobilières sont l'intermédiaire majoritaire même si leur pondération dans l'échantillon 1997 est inférieure à celle des autres années. Elles sont moins implantées à Caen dans les quartiers du Port, de Saint-Ouen, du Calvaire Saint-Pierre et du Centre Ancien et dans le District hors Caen, dans la zone 4.



Comité de Liaison des Organisations de CONSOMMATEURS du Calvados

Enquête locatif privé 1997 :
Synthèse

Avec le concours financier de :

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
de L'EQUIPEMENT du CALVADOS

DISTRICT DU GRAND CAEN

257
HAB

Pour la troisième année consécutive, le COLOC poursuit son observation du parc locatif privé de l'agglomération caennaise. La base de données constituée en 1995 compte aujourd'hui 2500 références, soit environ 10 % du parc locatif privé.

En 1996, nous avons constaté :

- une convergence des loyers et le tassement de leur hausse,
- une offre excédentaire de petits logements et une offre insuffisante de moyens et grands logements, notamment de maisons individuelles,
- un important volume d'aide délivré par la CAF, représentant 25 % des revenus fonciers de la location,
- une réduction de la mobilité vers l'accession à la propriété.

Autant de symptômes d'une tension sur le marché liée à la solvabilité de la demande. Qu'en est-il cette année de ces tendances ? Se dirige-t-on vers une détente (qui se traduirait par une hausse des loyers) ou au contraire vers un accroissement de la faiblesse de la demande qui est synonyme de déflation des loyers ?

Les résultats présentés ci-après sont issus de deux enquêtes complémentaires effectuées par le COLOC entre mai et septembre 1997 :

- La poursuite de l'enquête en porte-à-porte avec l'enrichissement de la base "locataires" existante par l'apport de plus de 600 nouvelles références : si la proportion du parc locatif enquêté atteignait 9 % en 1996, les références connues ne suffisaient pas à établir des résultats fiables pour certaines communes ou lorsque l'on multipliait les croisements de critères. D'autre part, la pondération de certains quartiers a été renforcée afin d'intégrer le poids de la construction neuve.

- La mise à jour de 400 références précédemment collectées. Il est en effet indispensable de disposer dans la base "locataires", de données actualisées pour lui conserver toute sa pertinence.

A - Les loyers

-> Les tendances :

-> 80 % des locataires paient un loyer total compris entre 1000 et 3000 F. La distribution est semblable à celle de 1996. 60 % des locataires paient un loyer résiduel (loyer principal moins les aides au logement) compris entre 500 et 2000 F.

-> **Par intermédiaire** : Globalement, on peut noter que la fourchette de prix par intermédiaire s'est desserrée par rapport à 1996.

- Les agences de particulier à particulier présentent les loyers les plus chers quel que soit le type de logement. La différence de prix avec les agences immobilières atteint 10 F/m² pour les F1. C'est pour cet intermédiaire qu'on note également les plus fortes augmentations de loyer.

- Les logements obtenus par petites annonces arrivent en deuxième position et présentent des loyers légèrement supérieurs à ceux des agences immobilières.

- Alors qu'ils étaient proches en 1996 des loyers pratiqués par les agences, les loyers des logements obtenus par connaissance/relations rétablissent un écart comparable (de 2 à 4 F/m² moins cher que les agences selon la taille du logement) à celui enregistré dans notre enquête de 1995.

En terme d'augmentation par intermédiaire :

- La hausse de loyer est générale, à l'exception notable des F3.

- Les propriétaires passant par petites annonces et connaissances/relation ajustent à la hausse cette année les loyers sur le seul segment des F2 (+ 5 à 10 % d'augmentation). La baisse de 4 à 8 % des F1 est en partie explicable par la concurrence des logements neufs gérés par les intermédiaires institutionnels.

-> **Par quartier** : On retrouve les constantes habituelles du marché :

- Poids de la demande étudiante sur le segment des petits logements avec des loyers très élevés autour de l'université. A l'inverse, les quartiers les plus éloignés de la faculté ou moins dotés en équipement présentent les loyers les plus bas.

- Pour les F3 et +, loyers les plus élevés pour le centre ville et les quartiers de standing (Bas-Venoix, Venoix).

- On note des différences de loyer significatives entre Caen et le District hors Caen (13 F/m² pour les F1) qui tendent à baisser à partir du F2 (5 F/m² pour les F2, F3, F4 et +).

Hérouville-Saint-Clair constitue toujours une exception avec des loyers bien inférieurs à la moyenne districale, tous types de logement confondus.

Par contre, dans Caen intra muros :

- les fourchettes de prix selon les quartiers ont augmenté quel que soit le type de logement,

- les écarts de loyers par quartier les plus importants ne concernent plus, comme en 1996, les F1 (13 F/m²) mais les F2 (16 F/m²),

- la faiblesse des loyers dans la zone C5 provient essentiellement des références du quartier Vaucelles.

-> Les variations de loyers entre 1996 et 1997

-> A Caen, les loyers augmentent légèrement pour les F1 (+2,6 %) et stagnent pour les F2 et F3 (respectivement + 0,75 % et + 0,12 %). Seuls les F4 et + augmentent significativement plus que l'ICC (+5,34%). Ces tendances sont nettement plus contrastées par quartier et aboutissent à l'augmentation de l'écart des loyers noté plus haut, les logements situés rive droite de l'Orne accusant les baisses de loyers les plus importantes. Il s'agit là du résultat de la concurrence entre parc neuf ou récent et parc ancien.

Dans le District hors Caen, on note de fortes augmentations des loyers des F1 et F2 (respectivement + 7,3 % et + 11,3 %), y compris à Hérouville-Saint-Clair (+ 4,3 % et + 13,6 %).

Loyer au m² par type de logement en 1997 (Logement collectif)

	Nb réf	Surface moyenne (m ²)	Loyer principal (F)	moyenne des prix au m ² (F/m ²)	Charges (F)	moyenne des charges au m ² (F/m ²)	Moyenne des loyer totaux au m ² (F/m ²)
F1							
Caen	234	28,27	1 759,84	66,14	243,87	8,80	74,94
District sauf Caen	86	31,90	1 606,18	52,86	371,01	11,55	64,41
District	320	29,24	1 718,54	62,55	278,04	9,54	72,09
F2							
Caen	269	47,64	2 172,72	47,29	366,64	7,73	55,02
District sauf Caen	87	49,34	2 044,39	42,68	474,90	9,14	51,82
District	356	48,05	2 141,36	46,17	393,10	8,07	54,24
F3							
Caen	110	68,53	2 569,65	38,50	470,65	6,89	45,39
District sauf Caen	45	66,71	2 211,13	32,95	594,00	8,60	41,55
District	155	68,00	2 465,56	36,87	506,46	7,39	44,26
F4 et plus							
Caen	81	85,17	2 911,57	34,72	666,96	8,13	42,85
District sauf Caen	17	83,41	2 443,29	29,79	633,09	7,50	37,29
District	98	84,87	2 830,34	33,87	661,09	8,02	41,89

B - Les locataires :

-> **Origine :** Les locataires du District sont originaires à 80 % du Calvados. Les sans-emplois et les retraités, originaires pour plus de 80% du District, sont les moins mobiles. Les étudiants forment une majorité des locataires provenant du reste de la Basse-Normandie. Les cadres supérieurs et les employés sont les plus mobiles et proviennent dans 12 % des cas de départements extérieurs à la région. On retrouve l'idée que le secteur tertiaire est le principal créateur d'emploi dans la région.

-> **Revenu :** La faiblesse des revenus déclarés reste la caractéristique la plus importante de la population locative enquêtée. La proportion de foyers déclarant disposer de moins de 5000 F de ressources par mois dépasse 40 %, mais avec une proportion d'étudiants dans l'échantillon de 36 % (85 % d'entre eux bénéficient d'une aide au logement).

La faiblesse globale des revenus déclarés est essentiellement due aux étudiants et aux sans emplois. Notons cependant qu'un quart des employés déclarent disposer de ressources inférieures à 5000 F/mois.

-> Aides au logement :

La proportion de locataires aidés est passée de la moitié (1995 et 1996) aux deux tiers des enquêtés.

En moyenne, les aides représentent presque la moitié du loyer principal : c'est donc presque un tiers (contre un quart en 1995 et 1996) des revenus fonciers des propriétaires qui émanent directement de la CAF dans l'agglomération.

Les aides sont principalement ciblées sur trois CSP :

- les étudiants et les sans emplois, qui, lorsqu'ils ne touchent pas d'aide, en ont fait la demande dans plus de 70 % des cas. 88 % des étudiants sont aidés et en moyenne, le taux d'aide chez les étudiants a légèrement baissé (40 % du loyer principal).

- les ouvriers sont la CSP hors inactifs, qui bénéficie le plus des aides ou qui en a le plus fait la demande.

Plus de 90 % des locataires aidés (contre 70 % sur l'ensemble des locataires) paient un loyer résiduel (loyer principal - montant des aides au logement) inférieur à 2000 F et la distribution des loyers résiduels est pratiquement la même que l'on isole les étudiants ou non.

Presque 45 % des locataires aidés (contre 30 % sur l'ensemble des locataires) paient un loyer résiduel inférieur à 1000 F.

-> Satisfaction / Insatisfaction locative :

Le taux de satisfaction tous types de population confondus se situe à 77 %. Ce taux est inférieur de 3 % hors étudiants (population qui, avec les retraités, a le taux de satisfaction le plus important).

Le classement des raisons de location n'a pas changé depuis 1996, la proximité du lieu de travail (en l'occurrence le campus) étant particulièrement importante pour les étudiants.

Hors étudiant, la rubrique "autre raison" arrive en deuxième position dans la fréquence des citations et est le plus souvent citée en première position. Ces raisons peuvent être classées en trois catégories :

- facteurs sociologiques : indépendance, décohabitation, séparation,
- facteurs économiques : urgence liée à des raisons professionnelles (changement de profession ou licenciement),
- facteurs démographiques : naissance et taille du logement.

En ce qui concerne les raisons d'insatisfaction, le bruit reste la principale source d'insatisfaction. La grande différence entre la population étudiante et non étudiante réside dans l'importance pour cette dernière du facteur taille du logement.

Comme pour les raisons de satisfaction, la rubrique "autre" passe en première position dans les fréquences de citation, reflétant là encore, la diversité des situations de mécontentement. Si la vétusté reste la grande composante de cette rubrique, d'autres facteurs apparaissent d'une manière significative :

- voisinage,
- mauvais système de chauffage et/ou mauvaise isolation thermique,
- mauvaise exposition du logement,
- problème d'insécurité.

Enfin, un peu moins de 40 % des étudiants pensent quitter leur logement à la fin de l'année universitaire.

Géographiquement, trois quartiers enregistrent des taux de satisfaction particulièrement bas :

- La Haie Vigné : la quasi-totalité des locataires mécontents habitent **rue Caponière ou rue de Bayeux**. La vétusté et la cherté sont les motifs d'insatisfaction les plus cités.

- Hastings : beaucoup de références sont situées **rue Saint-Martin**. Le bruit et l'humidité sont les deux causes principales évoquées.

- La Grâce de Dieu : Un peu partout dans le quartier, le bruit est souvent cité.

-> Aspirations des locataires : moins de vocation pour l'accession à la propriété :

- Statut d'occupation (propriétaire ou locataire) : le critère revenu est la principale variable explicative de ce type d'aspiration. **Presque 80 % des foyers enquêtés comptent rester dans le secteur locatif. Ce taux n'était que de 70 % dans l'étude 1996.**

- Type d'achat (collectif ou individuel) : La répartition entre achat de logement individuel et collectif a également changé depuis 1996. Elle passe pour le collectif, de 25 % en 1996 à 17 % en 1997. Cette baisse est particulièrement notable chez les cadres supérieurs et les employés.

- Type de location (privé ou public) : La part du parc social passe de 32 % en 1996 à 25 % en 1997. 57 % des locataires (contre 70 % en 1996) aspirant à rentrer dans le parc locatif social en ont fait la demande. Dans la morosité générale dont on trouve un indice dans le taux d'aspiration à l'accession à la propriété, les délais d'attente sont ressentis, à tort ou à raison, comme décourageants.

Les maisons individuelles font l'objet d'un peu moins d'un tiers des projets de location (stable par rapport à 1996). Ces souhaits restent inconciliables avec la structure du parc locatif du District et ils expliquent en partie le niveau de loyer des maisons individuelles.

C - L'enquête revisite des logements

Nous avons choisi cette année de revisiter une partie des logements déjà enquêtés en 1995 et 1996 afin d'analyser les mouvements de loyer en terme d'évènements locatifs.

C'est généralement lors du changement de locataires que les mouvements de loyer sont les plus importants. Ceci peut expliquer en partie la volatilité et la vitesse d'ajustement des loyers sur le marché districial.

-> Rotation des locataires :

72 % des locataires enquêtés sont rentrés dans leur logement depuis 1995 (92 % depuis 1990). Hors étudiants, ce taux reste élevé puisque les deux-tiers des locataires ont emménagé depuis 1995 (88 % depuis 1990).

Ces taux sont semblables à ceux enregistrés en 1996 et appellent deux remarques :

- ils sont bien supérieurs à la moyenne nationale,
- ils sont peu différents (6%) selon que l'on inclut les étudiants ou pas.

Ils correspondent pour une partie à un déficit de grands logements dans le parc districial : les salariés se retrouvent dans des petits logements de trans-

it et attendent de louer un bien qui correspond à leur aspiration. A cet égard, rap- pelons que parmi les causes d'insatisfaction, le sous-dimensionnement du loge- ment et l'urgence sont souvent cités.

-> Variations de loyer dans les logements revisités :

Parmi les 400 logements revisités cette année, environ 70 % ont vu leur loyer augmenter depuis notre dernière visite (95 ou 96), 20 % n'ont pas connu d'évolution et 10 % ont accusé une baisse.

- les baisses : à Caen, elles concernent les loyers les plus chers et/ou des pe- tits logements. Le mouvement semble s'être accéléré depuis 1996 : - 9,8 % pour les logements enquêtés en 1996 contre seulement - 3,6 % pour les logements en- quêtés en 1995.

- les stagnations : si 20 % des logements revisités présentent des loyers in- changés, un tiers d'entre eux le sont depuis 1995. **La part de petits logements ayant connu une stabilisation de leur loyer a fortement augmenté en 1996.**

- les hausses :

1° - Les emménagements : c'est à l'occasion des changements de locataire que les hausses de loyer sont les plus importantes. Le rythme de la hausse a ap- paremment été divisé par deux entre 95 (10 % d'augmentation entre 95 et 97) et 96 (5 % d'augmentation entre 96 et 97).

2° - Indexations selon l'ICC : Les hausses par indexation du bail sur l'ICC re- présentent plus de la moitié des augmentations de loyers constatées. La hausse de cet indice est faible depuis 1995.

3° - Les hausse "article 17 c" (loyers manifestement sous-évalués par rapport au voisinage) sont par nature étalées sur 3 ou 6 ans. C'est également le cas des hausses de loyer suite à des travaux (très marginal dans l'échantillon) qui ont par conséquent été placées dans cette même catégorie. Les hausses "article 17 c" ne concernent que 6 % du total des augmentations. Elles concernent par définition les loyers les plus bas.

4° - Les autres hausses sont décidées en dehors de toute référence légale. Elles ne sont pas nécessairement importantes mais peuvent par exemple consis- ter en l'arrondissement du loyer à la centaine supérieure lors de la reconduction du bail.

-> Changement de locataire :

Lors du changement de locataire, 63 % des loyers augmentent à Caen. Ils stagnent dans un quart des cas (également répartis entre première visite en 95 et en 96). Dans le District hors Caen, si la proportion de loyers inchangés est la mê- me, la proportion de baisse de loyer lors du changement de locataire est supérieu- re de 7 % à celle de la commune centre.

Les variations de loyer dans les logements revisités

Les facteurs d'évolution des loyers en 1997 à Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 (en francs au m2)	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Hausse de loyer	68,0%	48,13	193	45,46	5,5%	106	46,52	3,9%	87
dont :									
Emménagement	15,8%	56,9	45	52,6	10,8%	26	51,9	5,9%	19
Hausse article 17 c et voisinage (1)	4,2%	33,5	12	32,4	9,8%	8	27,6	8,9%	4
Indexation selon ICC	36,3%	46,4	103	45,0	2,0%	53	46,0	1,7%	50
Autre hausse	11,6%	48,1	33	43,1	4,9%	19	48,0	8,5%	14
Sans évolution	21,1%	49,6	60	45,9	-	24	52,1	-	36
dont emménagement									
Baisse de loyer	10,9%	50,2	31	56,2	-3,6%	15	51,8	-9,8%	16
dont emménagement									
Total		48,7	284	46,8	3,4%	145	48,6	1,1%	139

Les facteurs d'évolution des loyers en 1997 dans le District hors Caen									
	%age de l'échantillon	Loyer 97 (en francs au m2)	Nb réf	Loyer 95 pour les loc enquêtés en 95 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 95 (%)	Nb réf	Loyer 96 pour les loc enquêtés en 96 (en francs au m2)	Evolution pour les loc enquêtés en 96 (%)	Nb réf
Hausse de loyer	67,9%	42,25	76	40,76	3,8%	36	40,79	4,0%	40
dont :									
Emménagement	13,4%	44,3	15	41,7	6,8%	10	39,1	12,0%	5
Hausse article 17 c et voisinage (1)	0,0%	-	0	-	-	0	-	-	0
Indexation selon ICC	42,9%	42,4	48	42,1	1,2%	22	41,8	1,3%	26
Autre hausse	11,6%	39,3	13	28,8	6,3%	4	38,8	8,8%	9
Sans évolution	22,3%	42,6	25	41,3	-	6	43,3	-	19
dont emménagement									
Baisse de loyer	9,8%	41,2	11	41,3	-2,4%	4	45,5	-8,2%	7
dont emménagement									
Total		41,8	112	40,7	2,2%	46	42,0	1,5%	66

Conclusion

La cartographie des loyers dans le District du Grand Caen est liée, plus que jamais à la demande étudiante, qui joue un rôle direct (prix des petits logements fonction de la proximité de l'université) ou indirect (pénurie de grands logements dans la commune centre) dans l'orientation du marché.

Globalement, le phénomène d'érosion des loyers entamé en 1996 perdure. A Caen, ils augmentent légèrement pour les F1 (+ 2,6 %) et stagnent pour les F2 et F3 (respectivement + 0,75 % et + 0,12 %). Seuls les F4 et + augmentent significativement au delà de l'ICC (+ 5,34%).

Dans le District hors Caen, on note cependant de fortes augmentations des loyers des F1 et F2 (respectivement + 7,3 % et + 11,3 %), y compris à Hérouville-Saint-Clair (+ 4,3 % et + 13,6 %).

Ces tendances aboutissent à l'émergence de deux phénomènes :

- gommage des différences de loyers pour les moyens et grands logements entre Caen et le reste du District,
- amplification des fourchettes de prix par quartiers, en particulier pour les F2, dans Caen intra muros.

Cette année, grâce à la revisite des logements précédemment enquêtés, les variations de loyer ont pu être décrites en terme d'évènement locatif. Si environ 70 % des logements revisités ont vu leur loyer augmenter depuis notre dernière visite (95 ou 96), ces augmentations, dans la moitié des cas, sont le résultat de l'indexation des baux sur l'ICC, dont la variation est faible sur la période. Celles liées aux emménagements depuis 1996 ne s'élèvent qu'à 6 % à Caen. D'autre part, 20 % des logements revisités n'ont pas connu d'évolution et 10 % ont accusé une baisse.

Par ailleurs, la faiblesse des ressources des locataires se confirme. Dans ces conditions, le niveau d'activité du marché repose en partie sur les aides au logement (ALS, APL), qui concourent au paiement d'un tiers des loyers sur l'échantillon enquêté.

Dans ces conditions, les aspirations des locataires sont caractérisées par moins de vocation pour l'accession à la propriété.