

# DOSSIER 3

## DISPERSION DES LOYERS

### LE ROLE CROISSANT DE LA LOCALISATION

En 2002, en métropole, quatre ménages sur dix sont locataires de leur résidence principale. Ils occupent un logement de 68 m<sup>2</sup> en moyenne pour un loyer mensuel de 350 €. Les disparités sont fortes pour des logements de même surface, entre secteurs locatifs, zones urbaines et rurales, maisons et appartements... Le loyer au m<sup>2</sup> d'un appartement de deux pièces, en agglomération parisienne, loué vide dans le secteur privé, est en moyenne 3,2 fois plus élevé que celui d'une maison de trois pièces localisée dans une commune rurale.

Surface, confort, ancienneté de construction et d'occupation, localisation, « expliquent » 74 % de la dispersion des loyers des logements collectifs du secteur privé et seulement 55 % dans le secteur locatif social dont les loyers sont réglementés et plafonnés.

La quasi-totalité du parc locatif disposant aujourd'hui du confort de base, ce sont les caractéristiques relevant de normes de confort plus élevées (isolation, qualité de l'installation électrique, ascenseurs, balcons et terrasses...) qui sont discriminantes sur les prix de location.

La localisation du logement joue un rôle essentiel dans la fixation des loyers. Au-delà du simple effet de la taille des agglomérations, le niveau des loyers est sensible au statut socio-économique du quartier ou de la commune de résidence. Si le logement est situé dans un quartier « aisé », son loyer est 17 % supérieur à celui du même logement situé dans un quartier « modeste ».

L'impact de ce facteur lié au cadre de vie s'affirme de façon croissante. Sa prise en compte dans l'estimation des loyers imputés aux propriétaires, diminuerait le montant de ces loyers de 6,6 %. Les propriétaires habitent, en moyenne, dans des quartiers plus modestes que les locataires du parc privé.

10 % des ménages les plus pauvres consacrent à leur loyer net après aides, 17 % de leur revenu en moyenne s'ils sont logés dans le parc social et 25 % dans le parc privé.

#### Des disparités importantes de loyers

Début 2002, le loyer moyen<sup>1</sup> d'un logement s'élève à 66 € par an et par m<sup>2</sup>. La dispersion est forte autour de cette moyenne. 10% des loyers sont en dessous de 32 € par m<sup>2</sup>. A l'opposé, 10% sont supérieurs à 119 € par m<sup>2</sup>, soit près de quatre fois plus (3,7). En 1996, le coefficient multiplicateur était de 3,9. La dispersion des loyers s'est donc légèrement atténuée entre ces deux dates.

Entre 1996 et 2002, le loyer moyen par mètre carré augmente de 15 % (soit 2,8 % par an), beaucoup plus vite que les prix à la consommation (+ 6 % sur la période, soit 1,2 % par an).

Cette forte croissance traduit à la fois la hausse des prix des loyers et l'évolution des caractéristiques des logements loués, en termes de statut, de localisation, de confort, de surface et de durée d'occupation.

Ainsi, début 2002, le « locataire moyen » habite un logement de 68 m<sup>2</sup> et paie un loyer mensuel hors charge de 350 €. S'il habite une commune rurale, il dispose en moyenne de 16 m<sup>2</sup> de plus et paie 18 € de moins. A l'inverse, s'il habite dans l'agglomération parisienne, il loue 4 m<sup>2</sup> de moins et paie 76 € de plus.

<sup>1</sup> Moyenne des loyers hors loyers pour éléments annexes et non compris les loyers nuls des locataires logés gratuitement.

Cette moyenne donne le même poids à chaque logement indépendamment de sa superficie. Elle est calculée pour des locaux loués vides, à des bailleurs qui sont des personnes physiques, non régis par la loi de 1948 et qui ne sont pas en sous location

## Les locataires en métropole en 2002

### Quatre ménages sur dix sont locataires

En 2002 en métropole, 44 % des ménages (soit 10,7 millions de ménages), sont locataires de leur résidence principale ou logés gratuitement.

43% des ménages locataires, soit 4,6 millions sont logés dans le parc social. Ils sont un peu plus nombreux qu'en 1996, car le parc social s'est accru un peu plus vite que le parc locatif privé.

57% des ménages locataires, soit 6,1 millions sont logés dans le parc privé. 82% de ces logements sont loués vides. Les logements soumis à la loi de 1948 dans le secteur privé, avec des loyers comparables à ceux du parc social, sont de plus en plus minoritaires. Ils ne représentent en 2002 plus que 3,5% des logements en location du parc privé, soit 215 000 logements.

### Souvent des logements collectifs, surtout dans le secteur social

Si les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles ne représentent qu'un quart des logements en location.

Leur part dans le parc locatif s'est toutefois développée entre 1996 et 2002.

Dans le parc social, la plupart des logements sont des appartements en immeubles collectifs (82,7 %) et plus de la moitié appartiennent à de grands immeubles (plus de 10 logements).

Les logements offerts à la location dans le secteur social sont majoritairement de taille moyenne alors que le secteur libre propose beaucoup de petits logements.

### Les locataires : des personnes jeunes, des personnes seules, des familles monoparentales

Plus jeunes en moyenne que les propriétaires occupants, les locataires sont aussi plus souvent des personnes seules ou des familles monoparentales. Leur taille est réduite : ils regroupent en moyenne 2,2 personnes contre 2,5 pour les ménages propriétaires.

Près d'un locataire sur 10 est logé gratuitement. (cf. encadré « Qui sont les ménages logés gratuitement ? »).

**Tableau 1 : Le parc locatif selon les secteurs de location**

Secteur de location			Nombre de logements (milliers)	Part (%)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Loyer moyen par logement au m <sup>2</sup> (€ /m <sup>2</sup> ) (1)	Loyer médian par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (milliers)	Part (%)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Loyer moyen par logement au m <sup>2</sup> (€ /m <sup>2</sup> ) (1)	Loyer médian par m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
			2002					1996				
Parc privé	Locataires d'un logement vide	secteur libre bailleurs personnes morales	245	2,3	67,6	96,3	77,6	354	3,3	70,7	81,4	66,8
		secteur libre bailleurs personnes privées	4 535	42,3	65,7	83,5	73,2	4 056	38,3	66,7	74,6	64,2
		Loi de 1948	215	2,0	65,5	53,9	48,2	303	2,9	64,3	46,8	41,2
	autres locataires (sous-locataire, meublés...)		340	3,2	35,4	140,7	119	288	2,7	37,8	112,6	107
	logés gratuit		762	7,1	76,7	-	-	1 059	10,0	79,7	-	-
<b>Parc privé</b>			<b>6 097</b>	<b>56,8</b>	<b>65,4</b>	<b>84,9</b>	<b>73,6</b>	<b>6 060</b>	<b>57,2</b>	<b>67,7</b>	<b>74,5</b>	<b>64</b>
Parc social	Locataires d'un logement vide	HLM conventionné	3 144	29,3	70,7	47,8	45,6	3 151	29,7	71,2	43,2	41
		HLM non conventionné	329	3,1	68,7	51	45,8	538	5,1	68,3	44,3	40
		Autre social	838	7,8	70,5	58	53	476	4,5	71,4	51,8	41,5
	autres locataires (sous-locataire, meublés...)		57	0,5	37,1	83,4	73,4	81	0,8	35,3	79,4	74,4
	logés gratuit		264	2,5	82	-	-	291	2,7	84,1		
<b>Parc social</b>			<b>4 632</b>	<b>43,2</b>	<b>70,8</b>	<b>50,2</b>	<b>46,7</b>	<b>4 537</b>	<b>42,8</b>	<b>71,1</b>	<b>44,4</b>	<b>41</b>
<b>Parc locatif</b>			<b>10 729</b>	<b>100,0</b>	<b>67,7</b>	<b>68,1</b>	<b>56,4</b>	<b>10 597</b>	<b>100,0</b>	<b>69,1</b>	<b>59,2</b>	<b>48,7</b>

Source : Enquête logement 2002

(1) hors loyers avec éléments annexes et loyers nuls des locataires logés gratuitement

Champ : Résidences principales de métropole

## Secteurs privé et social : des différences marquées

Des différences importantes existent entre les loyers du secteur social et du secteur privé.

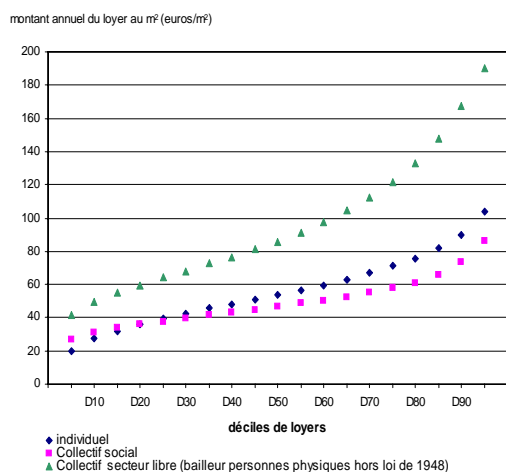
En 2002, les loyers annuels moyens par mètre carré des logements sociaux sont environ 30 % plus bas que ceux du secteur privé. Ils s'élèvent à 50 € par m<sup>2</sup> en moyenne, soit 35 € de moins que les loyers annuels moyens du parc privé. Entre 1996 et 2002, les loyers annuels moyens par m<sup>2</sup> des deux secteurs ont évolué quasiment au même rythme.

Les logements collectifs du parc privé se caractérisent par des loyers très dispersés : 20 % des loyers sont inférieurs à 59 € par m<sup>2</sup>, 20 % sont supérieurs à 133 € par m<sup>2</sup>, soit un rapport<sup>2</sup> de 2,3.

Les loyers pratiqués dans le parc social sont, au contraire, concentrés autour de leur valeur médiane : 60% des loyers sont compris entre 36 et 61 € par mètre carré. Contrairement aux logements du parc privé, les loyers dans le parc social dépendent peu de la localisation. Ils sont voisins de ceux du parc privé en zone rurale (- 12 %) mais sont inférieurs de 57 % à ceux du parc privé dans l'agglomération parisienne.

### Graphique 1 :

#### DES LOYERS TRES DISPENSES DANS LE PARC COLLECTIF PRIVE



Source : Enquête Logement 2002

*Note de lecture :* En 2002, 5% des ménages locataires de logements individuels ont un loyer inférieur à 20 € par m<sup>2</sup>, 5% des ménages locataires de logements collectifs du parc social ont un loyer inférieur à 27€ et 5% des ménages locataires de logements collectifs du secteur libre ont des loyers inférieurs à 42 €

Ces contrastes entre les deux secteurs s'expliquent par des logiques différentes dans

la fixation des loyers dans le parc social et dans le parc privé. Alors que les loyers des logements HLM sont réglementés et plafonnés, les loyers du secteur privé sont fixés librement entre les parties, en fonction des lois du marché, dans le cadre défini par les articles 17 et 19 de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 et par celle du 21 juillet 1994. La fixation des loyers HLM répond au contraire à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement des activités nouvelles, tout en respectant un loyer maximal, défini par convention avec l'Etat dans le cas de règles administratives. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que les facteurs de dispersion des loyers du parc social soient différents de ceux du parc privé.

## Des déterminants des loyers différents selon les segments du parc locatif

Localisation, surface, ancienneté du logement expliquent les écarts de loyer d'un logement à l'autre, mais la sensibilité à ces paramètres est très différente selon que l'on est dans le parc social ou dans le parc privé, ou que l'on loue une maison ou un appartement.

Ces déterminants expliquent seulement 55% de la variance des loyers des appartements du parc social alors qu'ils en expliquent 74% dans le parc privé. Ils influent en fait assez peu sur les loyers car il s'agit d'un marché encadré.

De même, les déterminants des loyers sont différents selon qu'il s'agit d'une maison ou d'un appartement. Ces biens sont intrinsèquement différents et les candidats locataires ont des goûts distincts. Les maisons sont plus grandes en moyenne que les appartements et elles sont situées davantage en milieu rural. Les loyers au m<sup>2</sup> y sont plus bas, et moins dispersés que dans le collectif.

Pour être pertinente, l'analyse de la dispersion des loyers doit être faite sur des segments de marché locatif homogènes. Trois catégories de logements sont donc distinguées : les logements individuels, qui représentent 25,6 % des logements en location ; le secteur social collectif, qui en représente 35,7 % et le secteur collectif privé qui en représente 38,7 %. L'analyse du marché locatif des maisons ne distingue pas le secteur de location, car le marché de l'individuel social concerne assez peu de logements (800 000 logements).

<sup>2</sup> Rapport du huitième au deuxième décile de la distribution des loyers

Un modèle économétrique d'analyse de la covariance a été estimé pour chacun de ces marchés, car c'est le seul moyen d'isoler les effets propres à chacune des variables. Les loyers augmentent par exemple avec la taille de l'agglomération, mais ils augmentent aussi quand la taille des logements diminue. Or les logements les plus petits sont plus fréquents en centre ville et ce seul effet de structure suffit à faire monter les loyers des grandes villes.

Dans la suite de l'étude, les écarts « toutes choses égales par ailleurs » sont commentés, sauf si l'on mentionne le contraire.

Ces modèles sont légèrement différents de ceux utilisés dans le compte du logement pour estimer les loyers imputés aux propriétaires. Ils prennent en compte en plus la durée d'occupation des logements par les locataires et le statut socio-économique du quartier. L'impact de cette seule dernière variable sur les loyers du compte a été examiné.

En 2002 et en 1996, les déterminants des loyers sont globalement les mêmes. Mais l'évolution des préférences des locataires tout autant que celle de l'offre, en particulier l'amélioration de la qualité du parc, peuvent bousculer leur hiérarchie, voire faire disparaître ou émerger de nouveaux critères.

### Qui sont les ménages logés gratuitement ?

Un locataire sur dix est logé gratuitement.

Plus de la moitié d'entre eux est logée par un membre de sa famille. Les personnes isolées et âgées sont sur représentées dans cette catégorie de locataires. 30 % sont des personnes âgées logées par leurs enfants et 50 % sont des enfants logés par leurs parents (parmi eux, seuls quatre sur dix ont moins de 30 ans et la même proportion vit seul sans conjoint ni enfant).

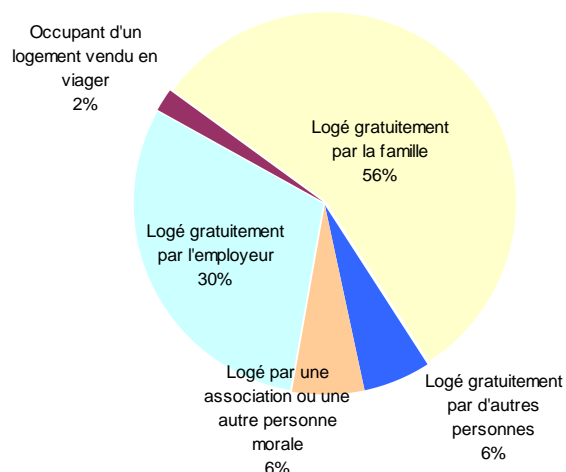
Un tiers occupe gratuitement un logement fourni par l'employeur d'une des personnes qui compose le ménage. Ces locataires occupent majoritairement un logement social (70 %). 60 % de ces ménages logés dans le parc social sont employés dans la fonction publique d'Etat ou territoriale, ou encore dans des entreprises publiques.

Les personnes logées par une association ou une autre personne morale sont, pour deux tiers d'entre elles, logées dans le parc social.

Seulement 20 000 ménages (soit 1 % de l'ensemble des ménages) ont vendu leur logement en viager. Il s'agit essentiellement de ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans (78 %).

Graphique 2 :

LES LOCATAIRES LOGES GRATUITEMENT



Source : Enquête logement 2002

### Nombre de pièces et surface : les petits logements sont les plus chers

Les loyers augmentent avec la surface des appartements, mais pas dans les mêmes proportions. Cette baisse des loyers moyens au mètre carré, toute chose égale par ailleurs, s'explique à la fois par des effets d'échelle et de marché. Les petits logements disposent comme les grands, d'une cuisine et d'une salle de bains. Ces coûts fixes d'équipement sont répercutés dans les prix de vente des logements et dans leurs loyers au mètre carré.

En outre, les prix au mètre carré sont d'autant plus élevés que les petits logements sont très

demandés, surtout dans les grandes agglomérations.

Dans le parc privé, le loyer moyen au mètre carré d'un studio est, toute chose égale par ailleurs, 60 % plus élevé que celui d'un appartement de trois pièces. L'écart est moins important qu'en 1996 (+ 80 %) traduisant peut-être des tensions moins fortes sur le marché des petits appartements.

Dans le parc social, les loyers par mètre carré des petits logements sont également plus élevés. L'effet n'y est pas moins fort que dans le parc privé.

## **Le confort de base a de plus en plus un impact limité sur la dispersion globale des loyers**

La dispersion globale des loyers s'explique de moins en moins par la présence ou l'absence de confort sanitaire de base (eau courante, WC, sanitaire et chauffage central) : la quasi-totalité du parc en dispose désormais, et ce n'est plus un facteur discriminant. D'autres éléments de confort jouent à l'inverse un rôle accru : isolation, qualité de l'installation électrique, ascenseurs, balcons et terrasses.

L'absence de confort de base minore très nettement le loyer moyen par mètre carré, mais il ne joue que marginalement car il ne concerne que très peu de logements en 2002, encore moins qu'en 1996. L'inconfort le plus fréquent reste l'absence de chauffage central, mais, entre 1996 et 2002, le nombre de maisons en location sans chauffage central a été divisé par deux (13 % contre 27 %). Seulement 4% de logements collectifs dans le parc locatif privé sont sans chauffage central contre 18 % en 1996. Dans le parc social, quasiment tous les logements sont confortables.

Aujourd'hui, les loyers sont davantage discriminés par l'état général<sup>3</sup> du logement que par le confort de base, mais il est plus difficile à qualifier. Dans cette étude, un logement est dit « sans défaut intérieur » s'il est équipé d'une prise de terre, d'une installation électrique encastrée, de double vitrage et s'il ne présente pas de fissures ou de trous importants dans les sols et pas de signes d'humidité.

Si une de ces conditions n'est pas remplie, le logement est dit « avec défaut intérieur ». De même, un logement est dit « sans défaut extérieur » s'il est raccordé au tout à l'égout et si, pour un logement ancien, le ravalement a été effectué et s'il présente une isolation par le toit. En 2002, en l'absence de défauts intérieurs, le loyer d'une maison est majoré de 6 %, et en l'absence de défauts extérieurs, de 5 %. La présence d'un ascenseur majore de 7% les loyers des appartements dans le parc collectif privé, un peu plus qu'en 1996.

---

<sup>3</sup> Certaines questions sont nouvelles dans l'enquête 2002, comme l'isolation du toit ou la présence de double vitrage et de signe d'humidité. Ces variables ne sont donc pas utilisées dans la définition de l'état du logement en 1996, ce qui rend l'équation économétrique 2002 pas directement comparable à celle de 1996. La définition 2002 de l'état du logement est plus exigeante, ce qui rend curieusement le nombre de logements en bon état proportionnellement moins nombreux en 2002 qu'en 1996.

Enfin, la présence d'une terrasse ou d'un balcon, qui concerne environ un appartement sur deux, élève le montant du loyer des appartements en 2002, toutes choses égales par ailleurs, de 5 % alors qu'elle n'avait pas d'impact significatif en 1996. Ces écarts de prix plus importants qu'en 1996 s'expliquent sans doute par un attrait plus fort pour ce type de logement, à rapprocher de l'engouement pour la maison individuelle et les jardins.

## **L'ancienneté de l'immeuble joue peu sur les loyers en région parisienne**

Les logements construits entre 1948 et avant 1975, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'appartements en province, se louent nettement moins chers que les logements construits récemment. A l'inverse, les appartements parisiens anciens se louent à des niveaux voisins des plus récents.

Cet apparent paradoxe est dû à l'information différente donnée par l'ancienneté de construction selon qu'on est en agglomération parisienne ou en province. Les écarts de loyers imputables à la date de construction de l'immeuble correspondent aux améliorations des normes de construction et d'isolation ou à des localisations exceptionnelles non prises en compte par les autres paramètres explicatifs. A Paris, de nombreux logements anciens sont des logements haussmanniens de grands standing, qui bénéficient de situations exceptionnelles dont la variable localisation trop sommaire ne rend pas totalement compte.

A l'inverse, les logements plus récents sont souvent moins bien situés, en périphérie. En revanche, les maisons construites avant 1948 se louent, toutes choses égales par ailleurs, 25 % moins chères que les maisons construites après 75, car ce sont souvent de petits pavillons périurbains aux normes de construction et d'isolation plus médiocres.

## **Des loyers plus élevés pour les emménagés récents**

Les relocations sont souvent l'occasion de réévaluation du loyer si bien que les emménagés récents paient, toutes choses égales par ailleurs, des loyers plus élevés que les emménagés plus anciens. Cet effet est très atténué dans le parc social car les loyers sont très réglementés (hausse maximale et plafond de la convention) et donc assez peu liés aux lois du marché.

Ainsi, un locataire installé dans un logement du parc privé depuis moins d'un an paie, en moyenne, un loyer un tiers plus élevé que celui qu'il paierait s'il y était installé depuis douze ans. Cet écart de loyer est de moins de 10% pour un locataire dans le parc social.

### **La dispersion des loyers s'explique largement aussi par la localisation des logements**

Les montants des loyers dépendent des caractéristiques intrinsèques des logements, tels que le nombre et la surface moyenne des pièces ou encore leur confort. Mais l'environnement du logement joue également un rôle très important pour expliquer la dispersion des loyers. La localisation du logement conditionne en effet, en partie, l'accessibilité et la qualité du cadre de vie. Elle est appréciée par la taille d'unité urbaine et le statut socio-spatial du quartier (cf. encadré).

Les loyers des appartements du secteur libre en milieu rural sont 25 % en dessous de ceux situés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Si le logement est situé dans un quartier « aisé », son loyer est 17 %

supérieur à celui du même logement situé dans un quartier modeste.

Les loyers pratiqués dans l'agglomération parisienne dépassent largement ceux des autres villes, le marché parisien étant particulièrement tendu. Dans le secteur libre, ils sont presque deux fois plus élevés que ceux pratiqués dans les villes petites ou moyennes de moins de 100 000 habitants. Plus qu'ailleurs, le statut socio-spatial (cf. encadré) qui mesure la richesse de l'environnement, influence le niveau du loyer. Le loyer d'un appartement parisien dans un quartier « aisé » est 30 % supérieur à celui du même appartement situé dans un quartier « modeste ».

Lorsque ce facteur de discrimination des loyers se conjugue avec d'autres (confort, taille, ancienneté... des logements), les disparités de loyers entre quartiers s'en trouvent accentuées. Les éléments qui concourent à l'élévation des loyers se concentrent en effet dans les mêmes quartiers. Toutes causes confondues, les loyers des quartiers aisés dépassent ceux des quartiers modestes de près de la moitié en secteur libre et même d'un tiers en secteur social.

#### ***Le statut socio-économique spatial du quartier ou de la commune***

Le statut socio-économique spatial d'une commune ou d'un quartier permet de décrire les disparités de peuplement. Il reflète la richesse des résidents : plus il est élevé, plus il traduit le fait que ses résidents sont des actifs de conception ou de direction (et ceux qui exercent des activités connexes : services aux entreprises, banques et assurances, services ou commerces rares). Plus il est faible, plus la proportion d'actifs chargés des fonctions d'exécution est élevée.

Or les loyers, surtout dans le secteur privé, dépendent de la demande. La présence sur le marché de locataires à revenus élevés tire les loyers vers le haut.

L'analyse de la répartition spatiale des ménages selon l'activité professionnelle exercée<sup>4</sup> fait apparaître une opposition entre les zones (quartiers ou communes) les plus riches et les plus pauvres : les catégories sociales s'y ordonnent selon la hiérarchie sociale usuelle, des fonctions d'exécution aux fonctions de direction. Ce facteur de « richesse »<sup>5</sup> de la zone est un indicateur du statut socio-spatial du quartier ou de la commune.

Pour l'étude de la dispersion des loyers, un statut socio-spatial relatif a été défini au sein de chacune des localisations caractérisée par sa taille d'unité urbaine et sa localisation en ville centre ou en banlieue<sup>6</sup>. Il a été obtenu en classant en quartile les coordonnées sur l'axe 1 de l'analyse factorielle des correspondances. On appelle quartier modeste, intermédiaire-, intermédiaire+ et aisé, les quartiers situés respectivement dans le 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile. Cette méthode permet de mieux prendre en compte l'effet de richesse relatif au sein d'une même catégorie urbaine.

En 1996, le statut social du quartier provient de l'analyse des données du recensement 1990 conduite par N. Tabard. En 2002, il décrit la répartition spatiale des ménages au recensement 1999 (N. Tabard et G. Martin-Houssart)

<sup>4</sup> catégorie socioprofessionnelle, statut (actif occupé ou chômeur) et branche d'activité des hommes actifs personnes de référence des ménages

<sup>5</sup> mesuré par les coordonnées sur l'axe 1 de l'analyse factorielle des correspondances (AFC) de N. Tabard et G. Martin-Houssart

<sup>6</sup> cf. définition de la taille d'unité urbaine dans le tableau 6 ou le tableau 7.

**Tableau 2 :**

LOYER MOYEN OBSERVE PAR M<sup>2</sup> SELON LE STATUT SOCIO-SPATIAL RELATIF

	Collectif privé		Collectif social		Individuel	
	en 2002	en 1996	en 2002	en 1996	En 2002	en 1996
quartier modeste	77,9	74,6	46,2	41,2	48,3	40,4
quartier intermédiaire -	86,6	79,6	51,0	44,0	56,7	46,6
quartier intermédiaire +	100,8	91,8	54,4	48,6	60,2	49,9
quartier aisé	114,2	97,0	61,0	52,4	68,4	58,0

Source : Enquête logement 2002 et 1996

Les loyers moyens sont calculés sur les loyers de logements sans éléments annexes payés par les locataires non logés gratuitement. Il s'agit des écarts bruts. Ces loyers moyens ne sont pas calculés avec les modèles des tableaux 5,6 7 et ne contrôlent pas les effets des autres paramètres.

Les locataires semblent plus sensibles à l'environnement du logement : au-delà de l'équipement du quartier ou de son urbanisme, l'image qu'en donnent ses résidents est, plus qu'avant, un facteur d'attraction ou de répulsion. Des locataires sont prêts à payer plus cher pour un voisinage à leur convenance, c'est-à-dire un voisinage à leur ressemblance.

Par suite, le statut socio-économique des quartiers s'affirme et les disparités entre quartiers se creusent.

En 2002, les appartements du secteur privé situés dans des quartiers où les résidents sont plutôt aisés se louent 47 % plus chers que ceux situés dans un environnement modeste ; l'écart n'était que de 30 % cinq ans plus tôt.

En ce qui concerne les maisons, les écarts de loyers selon le statut socio-spatial sont restés stables.

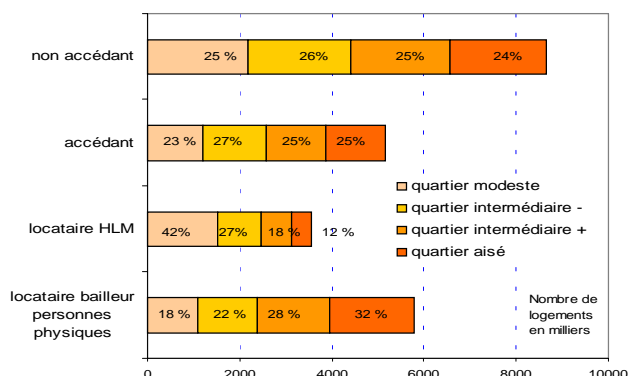
**La prise en compte du statut socio-spatial du quartier de résidence baisserait le montant estimé des loyers imputés aux propriétaires**

Dans le compte du logement, des loyers sont imputés aux propriétaires. Ils correspondent aux loyers qu'ils paieraient s'ils étaient locataires dans le secteur privé de leur logement. Ils sont prédits par deux régressions hédoniques, estimées sur le champ des locataires du secteur privé : l'une explique la formation des loyers des logements collectifs, une autre est relative à la formation des loyers des maisons.

Les loyers des propriétaires sont calculés avec ce modèle à partir des caractéristiques de leurs logements (type d'habitat, taille du logement, tranche d'unité urbaine, présence d'éléments de confort et année de construction, mais pas la richesse du voisinage). Or, le statut socio-spatial intervient fortement dans l'explication du niveau des loyers acquittés par les locataires. De nouveaux calculs ont donc été entrepris, en prenant en compte cette variable. On pense à priori que les loyers imputés seront revus à la hausse, car les propriétaires sont en moyenne plus aisés que l'ensemble des locataires et habitent de ce fait des quartiers eux-mêmes plus aisés.

**Graphique 3 :**

UN TIERS DES LOCATAIRES DU PARC PRIVE HABITENT DES QUARTIERS AISES



Source : Enquête logement 2002

En fait, il n'en est rien. Si l'on attribuait un loyer aux propriétaires en tenant compte du statut socio-spatial de leur quartier ou de leur commune de résidence, le montant des loyers imputés à leurs résidences principales en 2002 baisserait de 6,6%, passant de 90 milliards d'euros à 84 milliards d'euros. Ce résultat s'explique par le fait que les propriétaires habitent en moyenne dans des quartiers moins aisés que les locataires du parc privé, locataires sur lesquels leurs loyers imputés sont calculés.

## Les aides au logement atténuent l'« effort » des plus démunis pour se loger

En moyenne, le loyer hors charge représente 24 % du revenu total des ménages en 2002. Les loyers sont moins dispersés que les revenus des locataires. Le poste « logement » pèse donc plus lourd dans le budget des ménages à faibles ressources. Le loyer représente près de la moitié du revenu des 10 % des ménages les plus pauvres (dont les revenus par unité de consommation sont inférieurs à 6 000 €) ; mais il ne compte plus que pour un sixième des revenus au-delà de 15 000 € par U.C., ce qui concerne un large tiers des locataires.

Tous les locataires ne supportent pas intégralement le coût de leur loyer. 48 % des locataires, parmi les moins fortunés, bénéficient d'aides personnelles au logement qui allègent leur dépense. Les locataires du parc privé dont les revenus annuels par U.C. sont inférieurs à 6 000 € occupent des logements dont les loyers se montent à 54 % de leur revenu ; grâce aux aides, ils ne consacrent effectivement que 25 % de leur revenu à se loger. Pour des ressources équivalentes, le taux d'effort net demandé aux locataires du parc social est moindre : 17 %, pour des loyers qui représentent initialement 40 % de leur revenu.

**Tableau 3 :**

LE POIDS DU LOYER DANS LES REVENUS DES MENAGES

Montant total du revenu perçu par les membres du ménage par unité de consommation	Part parmi les ménages locataires (1) (en %)	Loyer annuel moyen (en euros)(2)	Loyer mensuel moyen (euros)	Part du loyer dans le revenu total (3) (en %)	Taux d'effort net des aides (en %)
Moins de 6 000 € par UC	9,9	3254	271	45,6	21,4
6 000 - 8 000- € par UC	11,5	3445	287	32,7	18,1
8 000-10 000- € par UC	12,2	3608	301	26,3	17,8
10 000-12 000- € par UC	13,1	3582	298	22,2	17,9
12 000-15 000- € par UC	16,4	3947	329	20,0	18,3
15 000- € par UC	37,0	5215	435	16,5	16,3
Ensemble (1)	100,0	4184	349	23,9	17,6

Source : Enquête logement 2002

Dans chaque strate, les calculs sont faits en faisant la moyenne des ratios microéconomiques relatifs à chaque ménage.

(1) Champ : locataires (hors ménages étudiants et logés gratuits) de leur résidence principale en France métropolitaine, déclarant un revenu non nul et dont le loyer n'excède pas le revenu

(2) Hors loyers avec éléments annexes

(3) Le revenu est le revenu total hors déficit foncier. Il comprend les prestations sociales. La prise en compte des unités de consommation permet de corriger le revenu d'un ménage de façon à tenir compte du nombre de personnes qui le compose et des économies d'échelle. Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation du ménage. On compte 1 unité de consommation pour le 1er adulte du ménage, 0,5 unité de consommation pour les autres adultes et pour les enfants de plus de quatorze ans, et 0,3 pour les enfants de moins de quatorze ans.

(4) le taux d'effort net est la part du loyer à la charge du locataire (nette des aides au logement) dans le revenu. Il est calculé uniquement lorsque le loyer acquitté est supérieur aux aides.

**Tableau 4 :**

DES TAUX D'EFFORT NETS DES AIDES DIFFERENTS DANS LE PARC SOCIAL OU DANS LE PARC PRIVE

Revenu total perçu par les membres du ménages par unité de consommation	Part parmi les locataires du parc privé (1) (%)	Part du loyer dans le revenu (2)(3) (%)	Taux d'effort net(4) (%)	Part parmi les locataires du parc social(1) (%)	Part du loyer dans le revenu (2)(3) (%)	Taux d'effort net (4) (%)
	<b>Parc privé</b>			<b>Parc social</b>		
Moins de 6 000 € par UC	7,7	54,0	25,0	12,2	40,3	17,3
6 000-8 000` € par UC	9,5	40,6	24,1	13,8	27,4	13,1
8 000-10 000` € par UC	10,1	32,7	23,2	14,6	21,9	13,7
10 000-12 000` € par UC	11,5	26,5	21,8	14,9	18,5	14,6
12 000-15 000` € par UC	16,2	23,2	21,2	16,6	16,7	15,3
15 000` € par UC	45,1	18,5	18,2	27,9	13,6	13,3
<b>Ensemble (1)</b>	<b>100,0</b>	<b>26,5</b>	<b>20,7</b>	<b>100,0</b>	<b>21,2</b>	<b>14,2</b>

Source : Enquête logement 2002

Dans chaque strate, les calculs sont faits en faisant la moyenne des ratios microéconomiques relatifs à chaque ménage.

(1) Champ : locataires (hors ménages étudiants et logés gratuitement), déclarant un revenu non nul et dont le loyer n'excède pas le revenu

(2) Hors loyers avec éléments annexes

(3) Revenu total hors déficit foncier. Les revenus comprennent les prestations sociales.

(4) Le taux d'effort net est la part du loyer directement à la charge du locataire (nette des aides au logement) dans le revenu



**Tableau 5 : Analyse de la dispersion des loyers dans les logements individuels**

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel	2002			1996		
	Effet en % <sup>7</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité en %	Effet en % <sup>10</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité en %
R <sup>2</sup> =63,0 en 2002 et 60,9 en 1996						
<b>Nombre de pièces</b>						
1 pièce	<b>-23</b>	[ -33 ; -12 ]	2	<b>-33</b>	[ -44 ; -19 ]	1
<b>2 pièces</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	9	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	10
3 pièces	<b>30</b>	[ 22 ; 39 ]	25	<b>15</b>	[ 7 ; 23 ]	22
4 pièces	<b>58</b>	[ 48 ; 68 ]	33	<b>34</b>	[ 25 ; 44 ]	31
5 pièces	<b>77</b>	[ 66 ; 90 ]	19	<b>45</b>	[ 35 ; 56 ]	21
6 pièces ou plus	<b>103</b>	[ 88 ; 118 ]	12	<b>66</b>	[ 53 ; 81 ]	15
<b>Secteur</b>						
Privé	<b>37</b>	[ 32 ; 42 ]	71	<b>38</b>	[ 33 ; 44 ]	74
<b>Social</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	29	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	26
<b>Confort</b>						
pas d'eau ou eau courante seulement	<b>-66</b>	[ -71 ; -61 ]	2	<b>-62</b>	[ -66 ; -56 ]	3
eau et Wc intérieurs sans installation sanitaire	<b>-44</b>	[ -52 ; -34 ]	1	<b>-54</b>	[ -60 ; -47 ]	3
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	<b>-41</b>	[ -48 ; -33 ]	1	<b>-44</b>	[ -53 ; -34 ]	2
Wc intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	<b>-21</b>	[ -25 ; -17 ]	13	<b>-17</b>	[ -20 ; -13 ]	27
<b>Wc intérieur et installations sanitaires avec chauffage central</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	82	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	66
<b>Loué par un membre de la famille</b>						
<b>Oui</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	15	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	21
Non	<b>-27</b>	[ -33 ; -21 ]	85	<b>-23</b>	[ -30 ; -16 ]	79
<b>Ancienneté d'occupation</b>						
moins d'un an	<b>14</b>	[ 8 ; 20 ]	16	<b>14</b>	[ 8 ; 21 ]	12
<b>1à moins de 4 ans</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	18	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	13
4 à moins de 8 ans	<b>9</b>	[ 4 ; 14 ]	28	<b>8</b>	[ 3 ; 14 ]	22
8 à moins de 12 ans	<b>-8</b>	[ -13 ; -2 ]	9	<b>-10</b>	[ -16 ; -3 ]	7
12 ans et plus	<b>-20</b>	[ -24 ; -16 ]	28	<b>-16</b>	[ -20 ; -11 ]	47
<b>Etat</b>						
défaut extérieur	<b>-5</b>	[ -9 ; -2 ]	73	<b>-5</b>	[ -9 ; -1 ]	63
<b>aucun défaut extérieur</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	27	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	38
défaut intérieur	<b>-6</b>	[ -9 ; -2 ]	71	<b>-3</b>	[ -7 ; 0 ]	37
<b>aucun défaut intérieur</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	29	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	63
<b>Tranche d'unité urbaine</b>						
Rural	<b>-12</b>	[ -15 ; -9 ]	36	<b>-15</b>	[ -18 ; -11 ]	39
<b>Unité urbaine de moins de 100 000 habitants</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	37	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	34
Unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants	<b>12</b>	[ 4 ; 21 ]	4	<b>9</b>	[ 2 ; 17 ]	6
Banlieue d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	<b>20</b>	[ 14 ; 25 ]	14	<b>15</b>	[ 9 ; 22 ]	11
Ville centre d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	<b>8</b>	[ 0 ; 17 ]	5	<b>21</b>	[ 12 ; 31 ]	5
Agglomération parisienne	<b>46</b>	[ 33 ; 59 ]	4	<b>56</b>	[ 43 ; 71 ]	4
<b>Statut socio-spatial relatif (par tranche d'unité urbaine)</b>						
1er quartile : modeste	<b>-13</b>	[ -17 ; -9 ]	32	<b>-13</b>	[ -16 ; -8 ]	32
2ème quartile : intermédiaire -	<b>-1</b>	[ -6 ; 3 ]	26	<b>-4</b>	[ -8 ; 0 ]	25
<b>3ème quartile : intermédiaire +</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	21	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	24
4ème quartile : aisé	<b>11</b>	[ 6 ; 16 ]	21	<b>14</b>	[ 8 ; 20 ]	19
<b>Année d'achèvement de l'immeuble</b>						
<b>avant 1948</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	45	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	54
de 1949 à 1967	<b>3</b>	[ -2 ; 8 ]	14	<b>10</b>	[ 4 ; 16 ]	13
de 1968 à 1974	<b>16</b>	[ 9 ; 24 ]	7	<b>20</b>	[ 12 ; 28 ]	8
de 1975 à 1989	<b>25</b>	[ 19 ; 31 ]	19	<b>21</b>	[ 14 ; 29 ]	18
de 1990 à 1998	<b>19</b>	[ 12 ; 27 ]	11	<b>40</b>	[ 33 ; 48 ]	8
1999 et après	<b>17</b>	[ 9 ; 26 ]	4	<b>Sans objet</b>		
<b>Parking</b>						
oui	<b>7</b>	[ 3 ; 11 ]	56	<b>7</b>	[ 3 ; 12 ]	61
<b>non</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	44	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	39
<b>Surface moyenne des pièces (Variable continue)</b>	<b>35</b>	[ 28 ; 42 ]		<b>24</b>	[ 16 ; 31 ]	

Source : Enquête logement 2002 et 1996

Note de lecture : une maison louée dans le secteur privé se loue 37% plus chère qu'une maison dans le secteur social, en 2002, à caractéristiques équivalentes (localisation, année de construction, état, confort, ancienneté d'occupation....).

Ref désigne la modalité de référence.

<sup>7</sup> L'élasticité est égale à  $\exp(\text{coeff})-1$  pour les variables qualitatives où coeff est le coefficient de la modalité dans l'estimation du logarithme du loyer. Pour estimer un intervalle de confiance de l'élasticité, on applique la même formule aux bornes supérieures et inférieures de l'intervalle de confiance du coefficient.

**Tableau 6 : Analyse de la dispersion des loyers dans le parc collectif social**

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel au m <sup>2</sup>	2002			1996		
	Effet en % <sup>10</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité	Effet en % <sup>10</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité
R <sup>2</sup> =55,5 en 2002 et 58,3 en 1996						
<b>Nombre de pièces</b>						
1 pièce	<b>58</b>	[ 51 ; 66 ]	8	<b>61</b>	[ 55 ; 69 ]	9
<b>2 pièces</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>18</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>18</b>
3 pièces	<b>-19</b>	[ -21 ; -17 ]	37	<b>-20</b>	[ -22 ; -18 ]	35
4 pièces	<b>-28</b>	[ -30 ; -25 ]	28	<b>-31</b>	[ -33 ; -29 ]	28
5 pièces	<b>-32</b>	[ -34 ; -29 ]	8	<b>-36</b>	[ -39 ; -34 ]	10
6 pièces ou plus	<b>-32</b>	[ -38 ; -27 ]	1	<b>-40</b>	[ -45 ; -35 ]	1
<b>Secteur</b>						
HLM conventionné	<b>-12</b>	[ -14 ; -10 ]	71	<b>-11</b>	[ -14 ; -8 ]	76
HLM non conventionné	<b>-10</b>	[ -14 ; -6 ]	7	<b>-13</b>	[ -17 ; -10 ]	13
<b>autre social</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>22</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>10</b>
<b>Confort</b>						
pas d'eau ou eau courante seulement	<b>Sans objet</b>		0,1	<b>-78</b>	[ -83 ; -72 ]	0,2
eau et Wc intérieurs sans installation sanitaire	<b>-69</b>	[ -81 ; -50 ]	0,3	<b>-49</b>	[ -56 ; -41 ]	0,5
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	<b>-3</b>	[ -19 ; 16 ]	0,4	<b>-27</b>	[ -49 ; 3 ]	0,1
Wc intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	<b>-14</b>	[ -20 ; -8 ]	2	<b>-11</b>	[ -15 ; -7 ]	5
<b>Wc intérieur et installations sanitaires avec chauffage central</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>97</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>95</b>
<b>Ancienneté d'occupation</b>						
moins d'un an	<b>2</b>	[ -1 ; 5 ]	14	<b>4</b>	[ 0 ; 8 ]	9
1 à moins de 4 ans	<b>1</b>	[ -2 ; 4 ]	29	<b>2</b>	[ -1 ; 5 ]	18
<b>4 à moins de 8 ans</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>18</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>13</b>
8 à moins de 12 ans	<b>-4</b>	[ -8 ; -1 ]	10	<b>-1</b>	[ -4 ; 3 ]	9
12 ans et plus	<b>-7</b>	[ -10 ; -5 ]	29	<b>-7</b>	[ -9 ; -4 ]	51
<b>Balcon ou terrasse</b>						
<i>oui</i>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>59</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>58</b>
<i>non</i>	<b>-3</b>	[ -5 ; -1 ]	41	<b>-1</b>	[ -3 ; 1 ]	42
<b>Taille de l'immeuble</b>						
2 logements	<b>-12</b>	[ -21 ; -2 ]	2	<b>-9</b>	[ -17 ; 0 ]	3
3 à 9 logements	<b>3</b>	[ 0 ; 6 ]	16	<b>4</b>	[ 2 ; 7 ]	18
<b>10 à 49 logements</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>57</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>56</b>
50 logements et plus	<b>-2</b>	[ -5 ; 0 ]	25	<b>-2</b>	[ -4 ; 1 ]	24
<b>Ascenseur</b>						
<i>oui</i>	<b>8</b>	[ 5 ; 10 ]	45	<b>10</b>	[ 8 ; 13 ]	45
<i>non</i>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>55</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>55</b>
<b>Etat</b>						
défaut extérieur	<b>0</b>	[ -2 ; 2 ]	31	<b>-5</b>	[ -7 ; -3 ]	32
<i>aucun défaut extérieur</i>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>69</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>68</b>
défaut intérieur	<b>-3</b>	[ -5 ; -1 ]	59	<b>-3</b>	[ -5 ; -1 ]	27
<i>aucun défaut intérieur</i>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>41</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>73</b>
<b>Zone de prix HLM</b>						
Zone I bis	<b>36</b>	[ 32 ; 42 ]	11	<b>31</b>	[ 27 ; 36 ]	10
Zone I (hors I bis)	<b>27</b>	[ 23 ; 31 ]	18	<b>26</b>	[ 23 ; 29 ]	19
Zone II	<b>9</b>	[ 6 ; 11 ]	41	<b>8</b>	[ 6 ; 11 ]	41
<b>Zone III</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>29</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>30</b>
<b>Statut socio-spatial relatif</b> (par tranche d'unité urbaine)						
1er quartile : modeste	<b>-5</b>	[ -7 ; -2 ]	39	<b>-5</b>	[ -7 ; -3 ]	39
2ème quartile : intermédiaire -	<b>-3</b>	[ -6 ; 0 ]	27	<b>-3</b>	[ -5 ; 0 ]	25
<b>3<sup>ème</sup> quartile : intermédiaire +</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>20</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>22</b>
4ème quartile : aisé	<b>7</b>	[ 4 ; 11 ]	13	<b>8</b>	[ 5 ; 11 ]	15
<b>Année d'achèvement de l'immeuble</b>						
<b>avant 1948</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>8</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>10</b>
de 1949 à 1967	<b>-11</b>	[ -15 ; -7 ]	32	<b>-1</b>	[ -5 ; 3 ]	32
de 1968 à 1974	<b>-8</b>	[ -12 ; -4 ]	24	<b>3</b>	[ -2 ; 7 ]	25
de 1975 à 1989	<b>8</b>	[ 3 ; 13 ]	23	<b>24</b>	[ 18 ; 29 ]	24
de 1990 à 1998	<b>25</b>	[ 18 ; 31 ]	10	<b>52</b>	[ 46 ; 59 ]	10
1999 et après	<b>19</b>	[ 12 ; 26 ]	3	<b>Sans objet</b>		
<b>Surloyer</b>						
<i>oui</i>	<b>17</b>	[ 10 ; 25 ]	2	<b>20</b>	[ 15 ; 24 ]	5
<i>non</i>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>98</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	<b>95</b>
<b>Surface moyenne des pièces</b> (Variable continue)	<b>-77</b>	[ -82 ; -72 ]		<b>-76</b>	[ -81 ; -72 ]	

Source : Enquête logement 2002 et 1996

Note de lecture : un appartement dans un immeuble construit après 1998 se loue en 2002, 18% plus cher au m<sup>2</sup> qu'un appartement présentant les mêmes caractéristiques mais dans un immeuble construit avant 1948.

**Tableau 7 : Analyse de la dispersion des loyers dans le parc collectif privé**

(hors loi de 1948 et bailleurs de personnes morales)

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel au m <sup>2</sup>	2002			1996		
	Effet en % <sup>10</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité en %	Effet en % <sup>10</sup>	Intervalle de confiance à 95%	Part de la modalité en %
R <sup>2</sup> =73,5 en 2002 et 68,5 en 1996						
<b>Nombre de pièces</b>						
1 pièce	<b>43</b>	[ 38 ; 49 ]	24	<b>58</b>	[ 51 ; 65 ]	23
<b>2 pièces</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	33	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	32
3 pièces	<b>-18</b>	[ -21 ; -16 ]	27	<b>-24</b>	[ -27 ; -21 ]	26
4 pièces	<b>-30</b>	[ -32 ; -27 ]	12	<b>-36</b>	[ -39 ; -32 ]	13
5 pièces	<b>-37</b>	[ -41 ; -32 ]	4	<b>-40</b>	[ -45 ; -34 ]	4
6 pièces ou plus	<b>-36</b>	[ -43 ; -27 ]	1	<b>-32</b>	[ -41 ; -22 ]	2
<b>Loué par un membre de la famille</b>						
Oui	<b>-15</b>	[ -21 ; -8 ]	7	<b>-24</b>	[ -31 ; -16 ]	9
<b>Non</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	93	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	91
<b>Confort</b>						
pas d'eau ou eau courante seulement	<b>-32</b>	[ -46 ; -16 ]	1,3	<b>-61</b>	[ -66 ; -54 ]	3
eau et Wc intérieurs sans installation sanitaire	<b>-49</b>	[ -57 ; -39 ]	0,7	<b>-45</b>	[ -54 ; -34 ]	1
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	<b>-13</b>	[ -22 ; -3 ]	2	<b>-28</b>	[ -37 ; -18 ]	2
Wc intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	<b>-12</b>	[ -17 ; -8 ]	4	<b>-7</b>	[ -11 ; -4 ]	18
<b>Wc intérieur et installations sanitaires avec chauffage central</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	92	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	75
<b>Ancienneté d'occupation</b>						
moins d'un an	<b>9</b>	[ 7 ; 11 ]	27	<b>9</b>	[ 3 ; 17 ]	13
1 à moins de 4 ans	<b>7</b>	[ 5 ; 8 ]	36	<b>6</b>	[ 0 ; 13 ]	17
<b>4 à moins de 8 ans</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	16	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	9
8 à moins de 12 ans	<b>-7</b>	[ -9 ; -5 ]	6	<b>-18</b>	[ -25 ; -10 ]	4
12 ans et plus	<b>-20</b>	[ -21 ; -18 ]	14	<b>-13</b>	[ -18 ; -8 ]	58
<b>Balcon ou terrasse</b>						
Oui	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	42	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	43
Non	<b>-5</b>	[ -8 ; -3 ]	58	<b>-3</b>	[ -7 ; 0 ]	57
<b>Taille de l'immeuble</b>						
2 logements	<b>-3</b>	[ -7 ; 2 ]	8	<b>-5</b>	[ -12 ; 2 ]	9
3 à 9 logements	<b>2</b>	[ -1 ; 5 ]	35	<b>-3</b>	[ -7 ; 1 ]	34
<b>10 à 49 logements</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	46	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	46
50 logements et plus	<b>-6</b>	[ -10 ; -2 ]	11	<b>-4</b>	[ -9 ; 1 ]	11
<b>Ascenseur</b>						
Oui	<b>7</b>	[ 4 ; 11 ]	38	<b>5</b>	[ 1 ; 10 ]	39
<b>Non</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	62	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	61
<b>Etat</b>						
défaut extérieur	<b>-2</b>	[ -4 ; 1 ]	32	<b>-8</b>	[ -11 ; -4 ]	29
<b>aucun défaut extérieur</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	69	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	71
défaut intérieur	<b>-4</b>	[ -7 ; -1 ]	69	<b>-4</b>	[ -8 ; -1 ]	32
<b>aucun défaut intérieur</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	31	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	68
<b>Tranche d'unité urbaine</b>						
Rural	<b>-13</b>	[ -19 ; -7 ]	4	<b>-7</b>	[ -15 ; 2 ]	4
<b>Unité urbaine de moins de 100 000 habitants</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	24	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	24
Unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants	<b>3</b>	[ -1 ; 7 ]	8	<b>11</b>	[ 5 ; 18 ]	9
Banlieue d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	<b>12</b>	[ 7 ; 17 ]	10	<b>15</b>	[ 8 ; 22 ]	8
Ville centre d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	<b>12</b>	[ 9 ; 16 ]	27	<b>19</b>	[ 14 ; 24 ]	26
Agglomération parisienne	<b>87</b>	[ 75 ; 99 ]	27	<b>96</b>	[ 81 ; 112 ]	28
<b>Statut socio-spatial relatif (par tranche d'unité urbaine)</b>						
1er quartile : modeste	<b>-7</b>	[ -10 ; -3 ]	15	<b>-9</b>	[ -14 ; -4 ]	15
2eme quartile : intermédiaire -	<b>0</b>	[ -4 ; 3 ]	20	<b>-3</b>	[ -8 ; 1 ]	21
<b>3ème quartile : intermédiaire +</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	30	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	29
4ème quartile : aisé	<b>10</b>	[ 7 ; 14 ]	36	<b>6</b>	[ 2 ; 11 ]	36
<b>Année d'achèvement de l'immeuble</b>						
<b>avant 1948</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	44	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	45
de 1949 à 1967	<b>4</b>	[ 1 ; 8 ]	17	<b>1</b>	[ -4 ; 6 ]	18
de 1968 à 1974	<b>3</b>	[ -2 ; 8 ]	12	<b>-3</b>	[ -10 ; 3 ]	12
de 1975 à 1989	<b>7</b>	[ 2 ; 12 ]	13	<b>11</b>	[ 4 ; 18 ]	16
de 1990 à 1998	<b>12</b>	[ 6 ; 18 ]	10	<b>23</b>	[ 15 ; 30 ]	9
1999 et après	<b>17</b>	[ 9 ; 26 ]	3			
<b>Statut socio-spatial dans l'agglomération parisienne (effet conjugué supplémentaire)</b>						
1er quartile : modeste	<b>-10</b>	[ -17 ; -2 ]	15	<b>-8</b>	[ -18 ; 3 ]	14
2eme quartile : intermédiaire -	<b>-11</b>	[ -18 ; -3 ]	16	<b>-13</b>	[ -21 ; -4 ]	19
<b>3ème quartile : intermédiaire +</b>	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	31	<b>Ref</b>	<b>Ref Ref</b>	29
4ème quartile : aisé	<b>3</b>	[ -4 ; 10 ]	38	<b>10</b>	[ 1 ; 20 ]	38

Année d'achèvement dans l'agglomération parisienne (effet conjugué supplémentaire)								
	Ref	Ref	Ref	59	Ref	Ref	Ref	56
<b>avant 1948</b>								
de 1949 à 1967	-8	[ -16 ;	-1 ]	13	-4	[ -14 ;	7 ]	14
de 1968 à 1974	-8	[ -16 ;	1 ]	11	-7	[ -17 ;	4 ]	12
de 1975 à 1989	-9	[ -19 ;	2 ]	10	-6	[ -19 ;	8 ]	13
de 1990 à 1998	-11	[ -23 ;	3 ]	5	-14	[ -26 ;	-1 ]	5
1999 et après	-26	[ -48 ;	5 ]	2	<b>Sans objet</b>			
<b>Surface moyenne des pièces</b> (Variable continue)	<b>-62</b>	[ -67 ;	-57 ]		<b>-67</b>	[ -73 ;	-60 ]	

Source : Enquête logement 2002 et 1996

**Note de lecture** : un appartement construit avant 1948 dans un quartier aisé de l'agglomération parisienne se loue 2,1 fois plus cher au m<sup>2</sup> qu'un appartement situé dans un quartier intermédiaire supérieur d'une agglomération de moins de 100 000 habitants (+ 87% pour l'agglomération parisienne, + 10% dû au fait que l'environnement est aisé et + 3% d'effet croisé aggro. Paris et aisé).

**Source : Les enquêtes logement 1996 et 2002.**

Réalisées depuis 1955 tous les quatre ou cinq ans, les enquêtes logement permettent de décrire le parc de logement et les conditions de vie de ses occupants.

La dernière s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 47 500 logements, dont 40 600 résidences principales. Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires de métropole. Sont donc exclus les logements collectifs comme les foyers, casernes ou internats, et les habitations mobiles. 79,1% des ménages enquêtés ont répondu favorablement.

**Modélisation : les déterminants des loyers.**

Un modèle économétrique permet d'isoler les effets propres des variables explicatives du montant des loyers et ainsi de s'affranchir des effets de structure.

Selon le type de logement - maison ou appartement - et le secteur de location - social ou privé -, les déterminants des loyers n'ont pas le même impact, c'est pourquoi trois modèles ont été construits. Pour l'habitat collectif le logarithme du loyer annuel au m<sup>2</sup> est modélisé, tandis que pour l'habitat individuel, le logarithme du montant du loyer annuel est la variable à expliquer.

Les variables explicatives retenues sont :

- Le nombre de pièces, la surface moyenne par pièce
- Le confort et les équipements : chauffage central et eau courante et pour le collectif, présence d'un balcon, d'un ascenseur
- L'état intérieur et extérieur du logement
- La date d'achèvement de l'immeuble
- La localisation du logement, en ville-centre ou en périphérie, selon la taille d'unité urbaine.
- Le statut socio-spatial du quartier
- Le secteur détaillé de location
- L'ancienneté d'occupation

Les caractéristiques des locataires ne sont pas introduites dans ce modèle d'analyse de covariance.

Les modèles sont estimés à partir des données de l'Enquête logement 2002 et de l'Enquête logement 1996.

**Champ pour le modèle** : Locataires d'un logement loué vide. On exclut les logés gratuits, les fermiers ou métayers, les personnes logées par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948 et loués auprès de personnes morales dans le parc privé.