

## ÉCONOMIE, EN TERMES DE LOYERS, DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL A TRAVERS LA MESURE DU SERVICE DE LOGEMENT DU PARC SOCIAL AU PRIX DE MARCHÉ

Dans les comptes du logement, l'usage d'un logement est considéré comme un « service », dont le producteur est le propriétaire du logement et le consommateur l'occupant. C'est donc logiquement que le service de logement est évalué pour l'ensemble des occupants du parc.

Pour les locataires, le service de logement correspond aux loyers qu'ils acquittent pour le logement qu'ils occupent. C'est ainsi qu'il est évalué dans le compte du logement et dans le cadre central de la comptabilité nationale pour les locataires du parc privé (20 % du parc de logements) et du parc social (15 %).

Les propriétaires occupants n'acquittent pas de loyers ; mais on considère, qu'ils consomment, à l'instar des locataires, un service de logement qu'ils produisent eux-mêmes en tant que propriétaires. L'évaluation de ce service de logement, pour les propriétaires occupants, repose sur l'hypothèse que sa valeur correspond au loyer qu'ils paieraient pour un logement similaire dans le parc privé : le loyer imputé.

On peut considérer que l'avantage monétaire <sup>(1)</sup> lié à l'occupation d'un logement social peut être approché en considérant l'écart entre :

- d'une part le loyer effectivement acquitté au titre de ce logement social ;
- d'autre part, le loyer qui serait acquitté pour un logement du parc privé ayant des caractéristiques proches, c'est-à-dire la valeur du service de logement rendue aux ménages locataires du parc social au prix du parc privé.

Les travaux présentés dans cette note visent, pour la période 1984-2011, à estimer le montant du loyer dont devraient s'acquitter les locataires de logements du parc social s'ils occupaient des logements similaires dans le parc privé. Pour cela, on applique aux occupants du parc social la méthode des loyers imputés, déjà utilisée dans le compte pour les propriétaires occupants.

Le premier temps de cette estimation vise à calculer, pour les logements des locataires du parc social, des loyers au m<sup>2</sup> au prix du secteur libre, d'abord pour les années des enquêtes logement puis sur l'ensemble de la période 1984-2011 (*partie 1*).

Le deuxième temps permet d'obtenir un montant de loyers imputés en multipliant ces loyers aux m<sup>2</sup> par les surfaces correspondant au parc de logements sociaux du compte (*encadré*). En 2011, l'ensemble de ces avantages représentait 12,6 milliards d'euros, à comparer aux 218,2 milliards de dépenses de loyers, réels et imputés (*partie 2*).

Ces résultats sont ensuite analysés pour mieux comprendre les écarts entre les loyers acquittés du parc social et les loyers de ce parc estimés au prix du secteur libre (*partie 3*) : une étude spécifique des écarts a été réalisée sur les logements HLM pour l'année 2006, au regard de quelques caractéristiques de localisation du logement ou des ménages.

<sup>(1)</sup> L'avantage est considéré comme « monétaire » en ceci qu'il est estimé aux conditions de marché réelles, sans modification de l'équilibre entre l'offre et la demande en service de logement, et donc des prix du marché ; en effet, si les locataires du parc social devaient se loger dans le parc privé, ils occuperaient en moyenne des logements plus petits, modifiant ainsi la consommation de service de logement des ménages. Pour autant, cet avantage ne fait pas l'objet d'un versement effectif des organismes HLM aux locataires.

### Encadré 1 - Calcul des loyers entre deux enquêtes logement

Chaque enquête nationale logement (ENL) renseigne sur les loyers payés par les locataires au moment de l'enquête et permet de calculer les loyers imputés (pp 17-27 « Note méthodologique du compte du logement », Mars 2011). On dispose donc, les années d'ENL, d'un montant de loyer par m<sup>2</sup> par filière et type d'habitat (individuel/collectif).

Entre deux enquêtes logement, le montant des loyers évolue sous l'effet du changement des transformations du parc et des prix des loyers :

- le nombre de logements se modifie sous l'effet de la construction neuve, mais aussi des désaffectations, des éclatements ou des logements nouveaux affectés à l'habitation ;
- la surface moyenne des logements évolue ;
- le montant des loyers par m<sup>2</sup> évolue. Cette évolution peut se décomposer en un effet prix « pur » et un effet qualité qui reflète notamment les modifications des caractéristiques du parc de logements (moins de logements inconfortables, modification de la répartition des logements sur le territoire...) :
  - L'évolution du prix des loyers par m<sup>2</sup> à qualité constante (même confort, même état des logements) ;
  - l'évolution de la qualité des logements pour une année donnée, supposée égale à l'évolution annuelle moyenne de la qualité observée entre deux enquêtes logement. L'effet qualité est calculé comme l'effet résiduel entre l'évolution des loyers donnée par l'enquête logement et les évolutions de prix à qualité constante.

$$\sum_{i=1}^N loyers_i = \sum_{i=1}^N (loyers/m^2)_i \times surfacemoyenne_i \times parc_i = LoyerCompte . Nat .$$

i désigne la filière avec

$$1 + \Delta(loyers/m^2) = (1 + \Delta prix) * (1 + \Delta qualité)$$

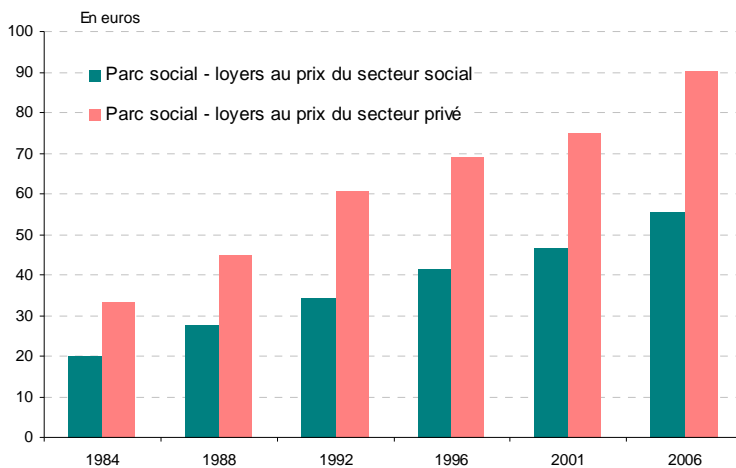
## 1. Le loyer moyen du parc social au prix du secteur privé de 1984 à 2011

### 1.1. Le loyer moyen du parc social au prix du secteur privé aux années d'enquête logement

En 2006, les locataires du parc social acquittent un loyer annuel moyen de 55 euros par m<sup>2</sup>. S'ils occupaient les mêmes logements dans le parc privé, le loyer annuel moyen au m<sup>2</sup> serait de 35 euros supérieur (*graphique 1*). Ainsi le loyer annuel moyen par m<sup>2</sup> quittancé des locataires sociaux est inférieur de 38,6 % au loyer théorique qu'ils paieraient pour ces mêmes logements dans le parc privé. Cet écart (en %) évolue légèrement selon les différents millésimes d'enquête logement : il fluctue en effet entre 37,7 % et 43,0 % selon les millésimes d'enquête logement (*encadré 2*).

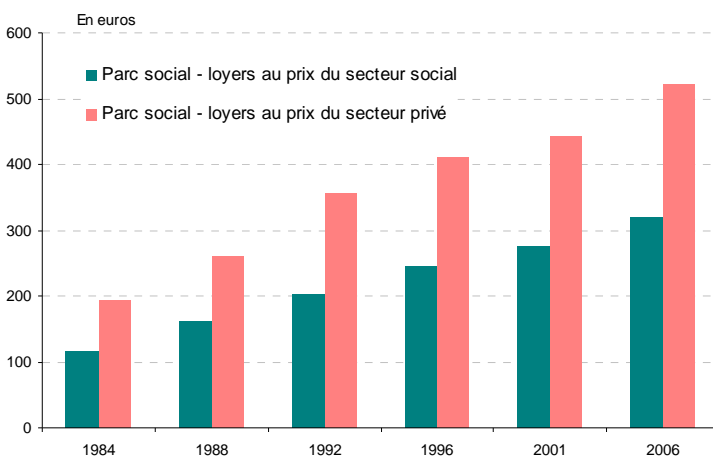
Compte tenu de la surface moyenne des logements, la différence de loyers entre loyer quittancé et loyer théorique s'établit à 201 euros par logement et par mois en 2006 (*graphique 2*).

**Graphique 1 - Loyers annuels moyens au m<sup>2</sup> aux années d'enquête logement**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
Champ : France métropolitaine

**Graphique 2 - Loyers mensuels moyens par logement aux années d'enquête logement**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
Champ : France métropolitaine



**Encadré 2 – L'évaluation des loyers moyens par logement aux années d'enquête logement**

Les évaluations des loyers moyens par m<sup>2</sup> sont basées sur les données des enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006. Créée en 1955, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (37 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et le niveau des dépenses de loyer par les ménages.

Chaque enquête nationale logement (ENL) renseigne sur les loyers payés par les locataires au moment de l'enquête et permet de calculer les loyers imputés. On dispose donc, les années d'ENL, d'un montant de loyer par m<sup>2</sup> par filière et type d'habitat (individuel/collectif). Les loyers acquittés par m<sup>2</sup> dans le parc social sont donc connus.

Les loyers au m<sup>2</sup> du parc social au prix de marché du privé correspondent aux loyers que les locataires sociaux paieraient s'ils étaient locataires dans le secteur privé de leur logement. Les loyers au m<sup>2</sup> sont calculés par deux régressions hédoniques, estimées sur le champ des locataires du secteur privé : l'une explique la formation des loyers des logements collectifs, l'autre est relative à la formation des loyers des maisons. Ces deux modèles « expliquent » le loyer par les caractéristiques observables du logement (taille, localisation...). Connaissant, pour les ménages locataires sociaux, la valeur des variables explicatives, on en déduit une estimation de leurs loyers au prix du marché privé.

Des logements sont considérés comme similaires s'ils rendent un service équivalent à leurs occupants. La variable expliquée du modèle est le logarithme du loyer au m<sup>2</sup>. Les variables explicatives du modèle sont le nombre de pièces du logement, la surface moyenne des pièces, le confort (sanitaire et chauffage central), l'ancienneté de l'immeuble, le nombre de logements de l'immeuble, la localisation du logement (richesse de l'environnement mesuré par le statut social du quartier ou de la commune (encadré 3), taille d'unité urbaine en distinguant ville-centre / banlieue dans les grandes agglomérations), la présence d'une pièce annexe, la présence d'un balcon, d'une terrasse, d'une loggia ou d'un ascenseur pour le collectif, d'un garage pour l'individuel, la relation occupant/bailleur (lien de parenté...).

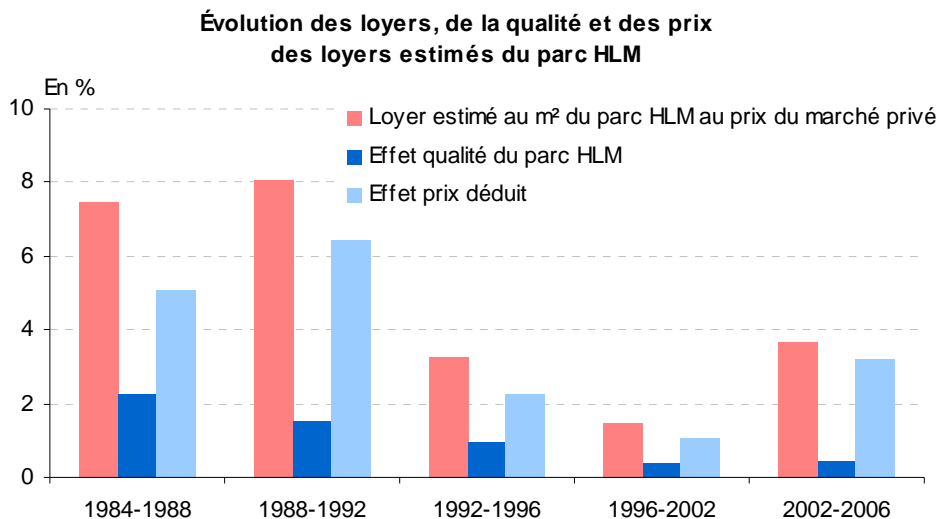
**1.2. Effet qualité et évolution des prix pour les loyers du parc social estimés au prix du secteur libre**

Entre deux enquêtes logement, le montant des loyers au m<sup>2</sup> de chaque filière évolue sous l'effet de l'évolution des prix des loyers à qualité constante et de l'évolution de l'effet qualité, solde entre l'évolution des loyers au m<sup>2</sup> et celle des prix des loyers à structure constante du parc.

L'évolution annuelle de la qualité des logements du parc social, parc HLM d'une part et parc des autres bailleurs sociaux d'autre part, a été déterminée de 1984 à 2006 dans le cadre des travaux sur la révision de la méthode d'évaluation des loyers, comme celle de toutes les filières du parc (cf. rapport des comptes du logement 2009). De même, l'évolution annuelle en volume du total des dépenses de loyers du parc social, qui résulte de l'évolution du nombre de logements du parc, de la surface moyenne et de la qualité des logements, est inchangée.

Entre deux enquêtes logement, l'évolution annuelle moyenne des prix des loyers du parc social estimés au prix du parc privé s'obtient comme le solde entre les évolutions annuelles moyennes des loyers annuels moyens au m<sup>2</sup> et de la qualité des logements du parc HLM et des autres bailleurs sociaux (graphique 3).

**Graphique 3 - Évolution moyenne entre deux enquêtes logement des prix des loyers du parc HLM, évalués aux prix du marché**



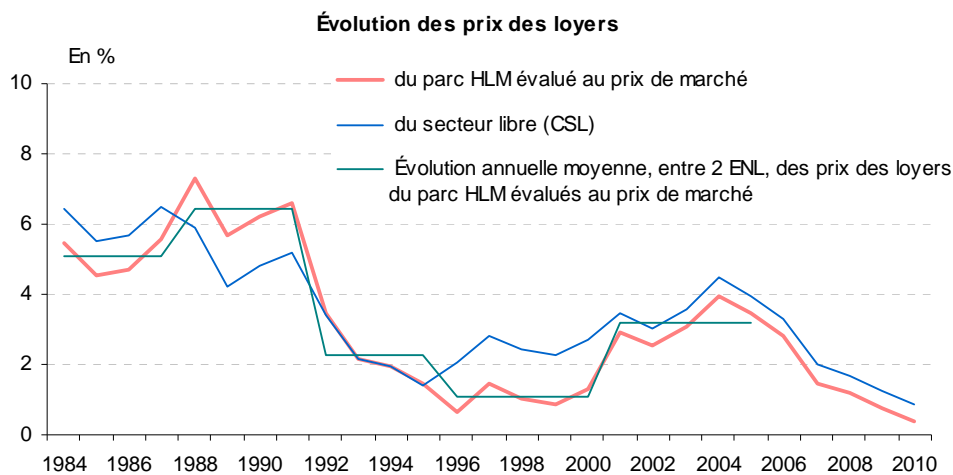
Source : SOeS, *Compte du logement*  
 Champ : France métropolitaine

Une fois estimée l'évolution moyenne des prix des loyers entre deux enquêtes logements, il est nécessaire d'annualiser l'évolution entre deux enquêtes logement. Étant donné que l'objectif des travaux consiste à calculer les loyers du secteur social au prix du secteur privé, il semble donc opportun de prendre en compte les phases de croissance et décroissance de l'évolution des prix du secteur libre.

L'évolution des prix des loyers du secteur libre retenue dans le compte du logement (issue, selon les périodes, des enquêtes logement ou de l'enquête Loyers & Charges) sert donc d'étalon pour annualiser l'évolution des prix des loyers du parc social évalués aux prix de marché. Pour cela, on considère que la nouvelle série des prix de loyers à qualité constante du parc HLM (respectivement des Autres bailleurs sociaux) correspond à celle du secteur privé à qualité constante des logements du privé (issus de l'enquête Loyers et Charges ou des enquêtes logement) augmentée de l'écart, pour chaque période inter-ENL, entre les deux évolutions annuelles moyennes : celle des prix du parc HLM aux prix de marché (respectivement des Autres bailleurs sociaux) et celle des prix du secteur privé.

Après 2006, en l'absence d'éléments, on maintient chaque année à l'identique l'écart observé sur la dernière période (2001-2006) entre l'évolution annuelle moyenne des prix de loyers du parc HLM (respectivement des Autres bailleurs sociaux) aux prix de marché et celle retenue dans le compte pour l'évolution des prix de loyers du secteur privé.

**Graphique 4 - Évolution annuelle des prix des loyers du parc HLM, évalués aux prix de marché**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
Champ : France métropolitaine

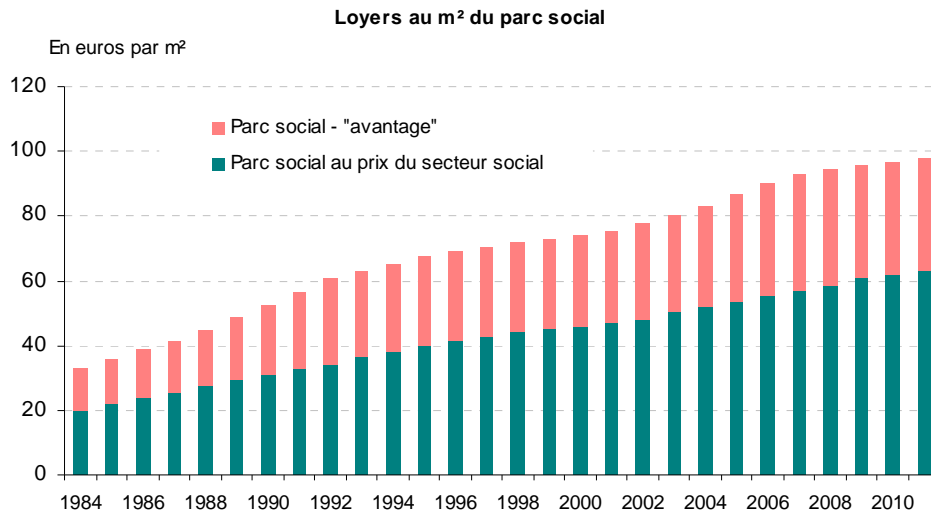
### 1.3 Évolution annuelle des loyers au m<sup>2</sup> du secteur social au prix du secteur libre : résultats

En 2011, un ménage locataire du parc social acquitte un loyer annuel moyen de 63 euros par m<sup>2</sup>, loyer inférieur de 35,6 % au loyer qu'il paierait s'il devait occuper le même logement dans le parc privé. La différence de loyer est estimée à 35 euros par an et par m<sup>2</sup>.

En écart relatif, la différence de loyer (en %) s'est légèrement amenuisée au cours des dernières années, les prix des loyers du parc social évoluant à un rythme supérieur à celui du secteur libre.

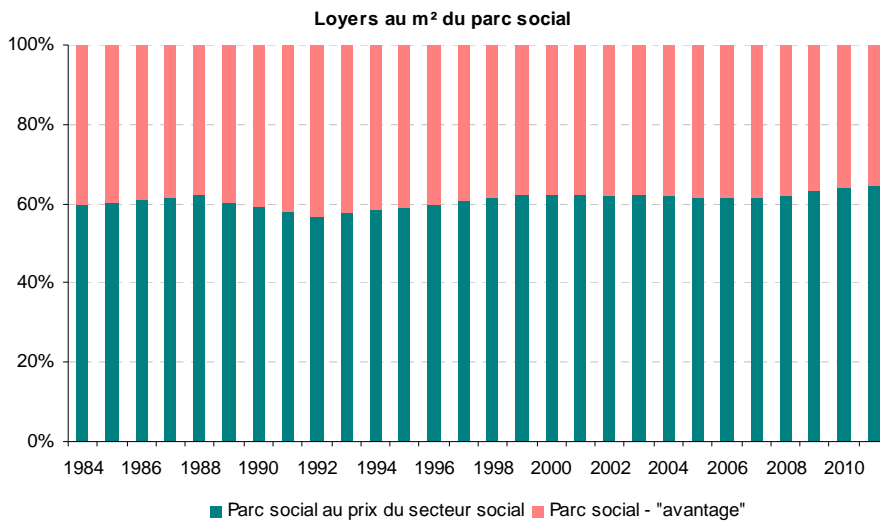


**Graphique 5 - Les loyers au m<sup>2</sup> dans le parc social au prix du secteur social et au prix du secteur libre**



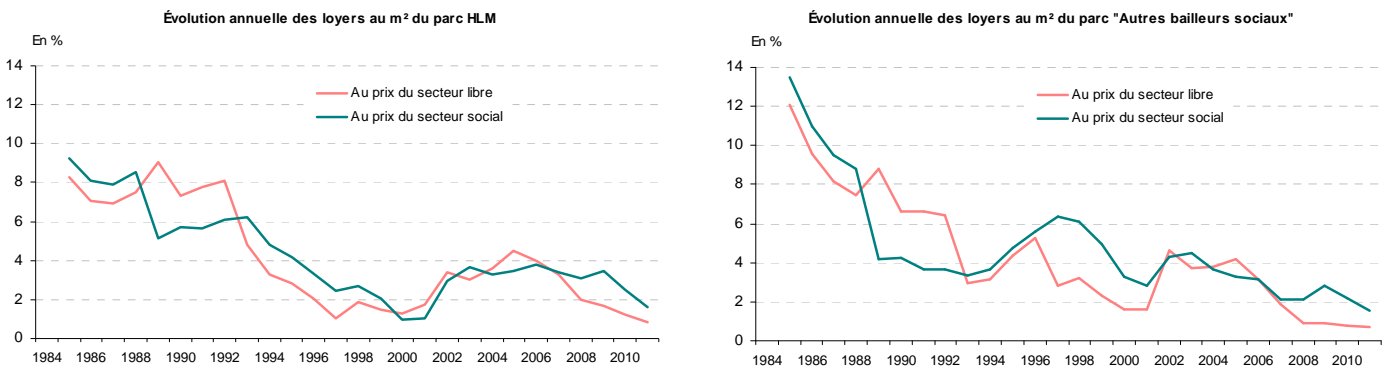
Source : SOeS, *Compte du logement*  
 Champ : France métropolitaine

**Graphique 6 - Écart relatif entre les loyers au m<sup>2</sup> dans le parc social au prix du secteur social et ceux au prix du secteur libre**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
 Champ : France métropolitaine

**Graphique 7 - Évolution des loyers au m<sup>2</sup> dans le parc social (taux de croissance annuel en %)**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
 Champ : France métropolitaine

## 2. Les dépenses de loyers au prix du parc privé

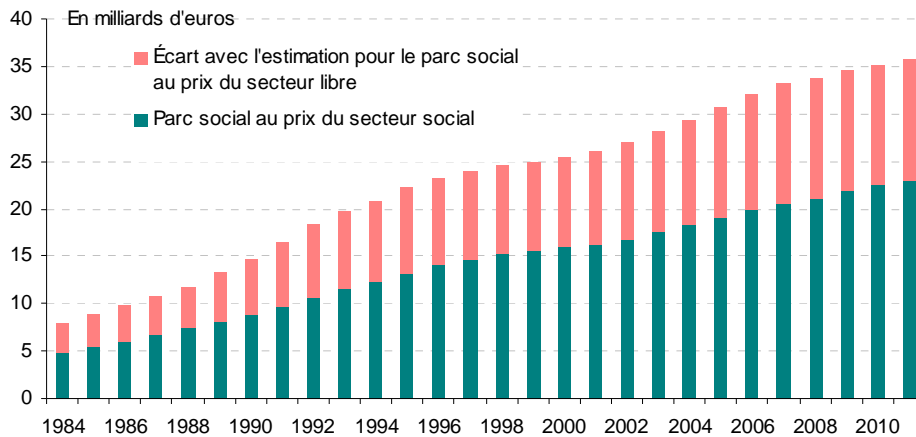
### 2.1. Dépenses de loyers des locataires sociaux

En 2011, le parc social représente 15,2 % de l'ensemble du parc de logements et 43,8 % des logements locatifs. Le parc social est constitué de logements HLM (à 80 %) et de logements détenus par les collectivités territoriales et les établissements publics (à 20 %).

En 2011, les locataires du parc social dépensent, au titre des loyers versés pour leur logement, 23 milliards d'euros, répartis entre 17,7 milliards pour les locataires de bailleurs HLM et 5,3 milliards pour les locataires des autres bailleurs sociaux. Les dépenses de loyers des locataires sociaux correspondent à 35,7 % des dépenses de loyers de l'ensemble des locataires.

Si ces mêmes locataires étaient logés dans le secteur privé en conservant les caractéristiques de leur logement actuel et toutes choses égales par ailleurs, leurs dépenses de loyers s'élèveraient alors à 35,7 milliards d'euros, soit 12,6 milliards d'euros de plus. À titre de comparaison, les dépenses de loyers des locataires du parc privé s'élèvent à 41,6 milliards d'euros en 2011.

**Graphique 8 - Dépenses de loyers (y compris parkings) dans le parc social au prix du secteur social et au prix du secteur libre**



Source : SOeS, *Compte du logement*  
Champ : France entière

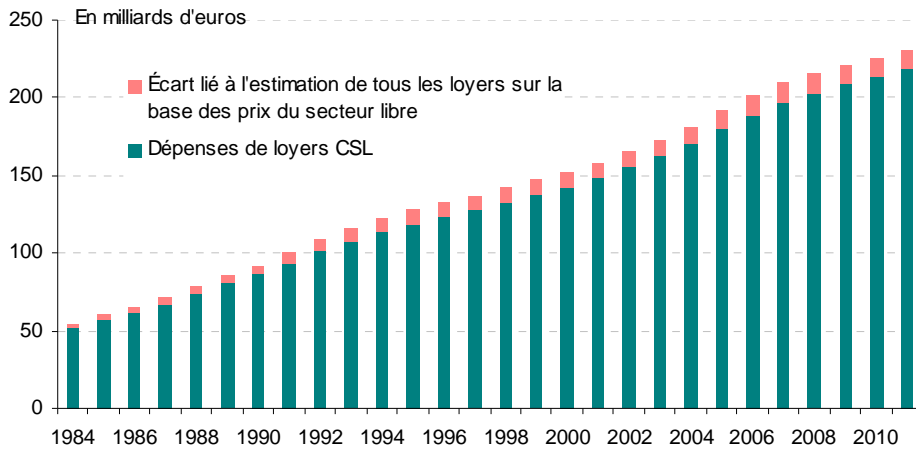
### 2.2. Dépenses de loyers de l'ensemble des occupants des logements

En s'appuyant exclusivement sur les prix du secteur libre, les dépenses de loyers seraient évaluées à 230,8 milliards d'euros en 2011. Ce niveau est supérieur de 12,6 milliards d'euros au niveau du compte du logement, soit 5,8 % des dépenses de loyers, loyers imputés des propriétaires occupants et des résidences secondaires inclus.

Les loyers du secteur social représenteraient alors 46,2 % des dépenses de loyers des locataires, soit une part proche de ce que représente le parc social au sein du parc locatif (43,8 %).

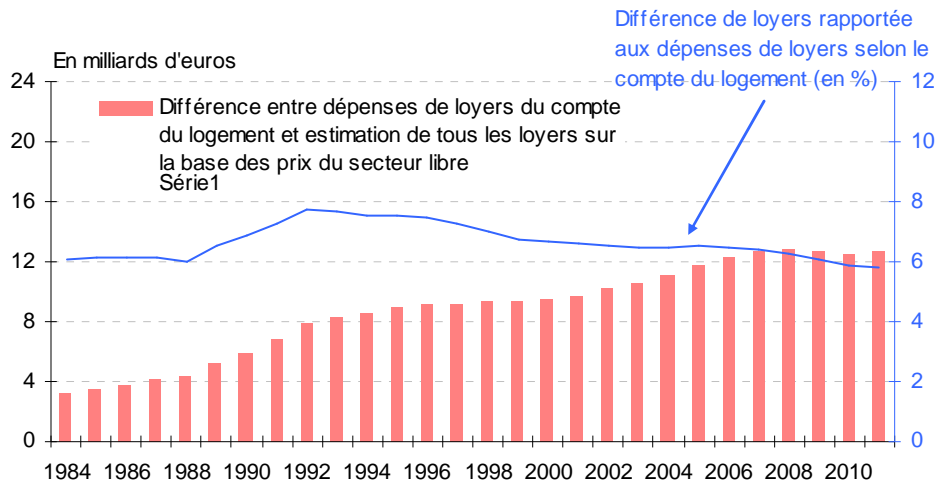


**Graphique 9 - Écarts entre les dépenses de loyers au prix du secteur libre et dépenses du compte du logement**



Source : SOeS, Compte du logement  
 Champ : France entière

**Graphique 10 - Évolution des différences de loyers selon la référence de prix (en valeur et en %)**



Source : SOeS, Compte du logement  
 Champ : France entière

### 3. Zoom sur les différences de loyers induites par les deux méthodes pour les logements sociaux en 2006

Cette partie vise à mieux comprendre les différences de loyers entre les deux méthodes employées, c'est-à-dire celle appliquée actuellement dans le compte du logement et celle qui consiste à appliquer la même méthode calée sur les loyers du parc locatif privé à l'ensemble du parc. L'écart entre les deux estimations, qui peut être perçu comme un avantage pour les locataires du parc social, sera parfois dénommé « avantage » dans la suite de ce document.

#### 3.1. Une différence plus marquée pour les locataires de bailleurs HLM

Au sein du parc social, on distingue les bailleurs HLM et les autres bailleurs sociaux (SEM, État, collectivité locale, établissement public, Scic). En 2006, les bailleurs HLM représentent 80 % du parc social et les autres bailleurs 20 %. Les locataires de bailleurs HLM acquittent un loyer annuel moyen de 53 euros par m<sup>2</sup> ; s'ils occupaient un logement similaire dans le parc privé, le loyer annuel serait de 90 euros par m<sup>2</sup>. Pour les locataires d'autres bailleurs sociaux, il est de 65 euros par m<sup>2</sup> au lieu de 92 euros pour un même logement du parc privé. Ainsi, la différence de loyer est plus importante pour les locataires de bailleurs HLM (36 euros par m<sup>2</sup> contre 28 euros par m<sup>2</sup>).

Compte tenu de ces éléments, on s'intéressera dans la suite aux seules différences de loyers des locataires de bailleurs HLM.

#### 3.2. Des disparités selon la localisation géographique

Les marchés immobiliers sont différents selon que l'on se place en Île-de-France ou en province. En effet, le loyer annuel au mètre carré des logements HLM est de 63 € pour les franciliens contre 50 € le mètre carré pour le reste de la France métropolitaine. L'écart de loyer entre la méthode actuelle du compte du logement et celle qui consiste à appliquer la même méthode sur l'ensemble du parc calée sur les loyers du parc locatif privé est supérieur pour les ménages résidant en HLM franciliens que pour ceux des autres régions. En moyenne, un ménage résidant en Île-de-France débourse 345 € par mois pour la location de son logement HLM. Il devrait s'acquitter de la somme de 676 € par mois s'il occupait un logement aux caractéristiques similaires dans le parc privé, soit 331 € de plus. Cela représente donc un écart de loyer de 49 %, niveau nettement plus élevé qu'en province (37 %). En effet, un ménage résidant hors Île-de-France dépense 293 € par mois en moyenne pour son logement HLM contre 463 € par mois pour le même logement au sein du parc privé, soit une économie de 170 €.

**Tableau 1 - une différence supérieure en Île-de-France**

	Loyer annuel moyen des logements HLM en € / m <sup>2</sup> /an		Loyer moyen des logements HLM en € par mois		« Avantage » (en %)
	Au prix du secteur social	Au prix du secteur privé	Au prix du secteur social	Au prix du secteur privé	
Province	50	79	293	463	36,6
Île-de-France	63	124	344	676	49,1
Ensemble	53	90	306	517	40,8

Champ : France métropolitaine, logements HLM

Source : Enquête logement 2006

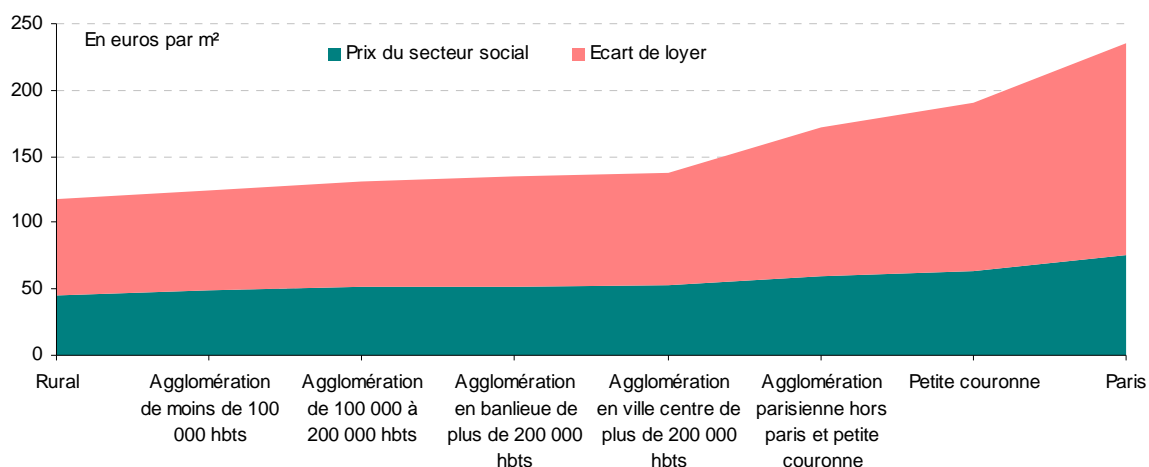
Lecture : le loyer acquitté par un locataire du parc HLM francilien est inférieur de 49,1% à celui qu'il acquitterait pour un logement équivalent dans le parc privé francilien

Au-delà de la distinction entre la région francilienne et la province, l'écart croît en fonction de la densité urbaine. Plus le logement est situé dans une aire urbaine dense, plus le prix du loyer au mètre carré augmente. Ce phénomène est davantage marqué en Île-de-France qu'en province. Malgré une exception concernant les zones rurales (à négliger compte tenu du faible nombre d'observations), plus l'on se rapproche de Paris, plus l'écart de loyer est important. Un ménage francilien résidant dans un logement HLM situé dans une agglomération de moins de 100 000 habitants bénéficie en moyenne de 27 euros d'avantage par mètre carré et par an contre 89 euros pour un logement HLM situé dans Paris intra-muros. L'écart relatif varie donc entre 27 % pour les agglomérations franciliennes de moins de 100 000 habitants à 85 % pour le département parisien. Les différences sont beaucoup plus faibles lorsqu'on quitte la région francilienne, excepté pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Au loyer par mètre carré, les ménages résidant en HLM affichent une différence de 27 euros si leur logement est situé en zone rurale ou dans une agglomération de moins de 200 000 habitants. Dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, le différentiel au mètre carré est de 31 euros. La hiérarchie est conservée pour les écarts relatifs : 27 % pour les communes rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants à 31 % pour les grandes unités urbaines de province.





**Graphique 11 - l'écart de loyer entre loyer annuel au m<sup>2</sup> au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé croît avec l'urbanisation**



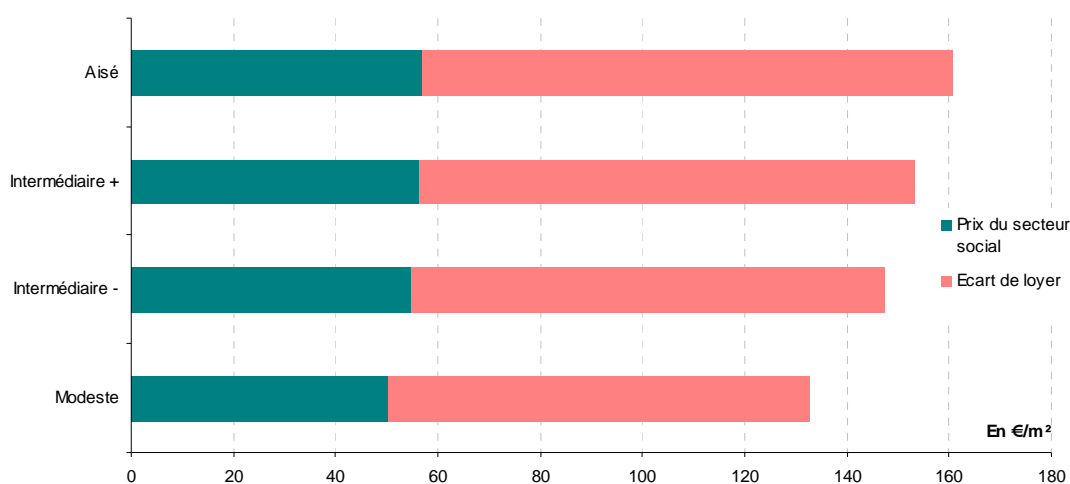
Champ : France métropolitaine, logements HLM  
 Source : Enquête logement 2006

### 3.3. Le rôle de l'environnement socio-économique

La situation géographique explique la valeur du loyer, mais l'indicateur socio-économique du territoire (*encadré 3*) est aussi un facteur de détermination du prix du loyer. Plus l'environnement est valorisé, plus le prix du loyer augmente. Un logement situé dans un quartier qualifié d'« aisé » aura un loyer de marché plus élevé qu'un logement aux caractéristiques similaires dans un quartier dit « modeste ».

La détermination des loyers HLM ne suit pas cette logique. De fait l'écart de loyer au m<sup>2</sup> augmente en fonction de la qualité de l'environnement du logement. Il est de 33 euros par m<sup>2</sup> en moyenne pour un logement HLM situé dans un quartier modeste contre 47 euros par m<sup>2</sup> pour un logement localisé dans un environnement aisé.

**Graphique 12 - l'écart de loyer entre loyer annuel au m<sup>2</sup> au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé en fonction de l'environnement du logement**



Champ : France métropolitaine, Logements HLM  
 Source : Enquête logement 2006

**Encadré 3 - Le statut socio-économique spatial du quartier ou de la commune (typologie de N. Tabard)**

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.

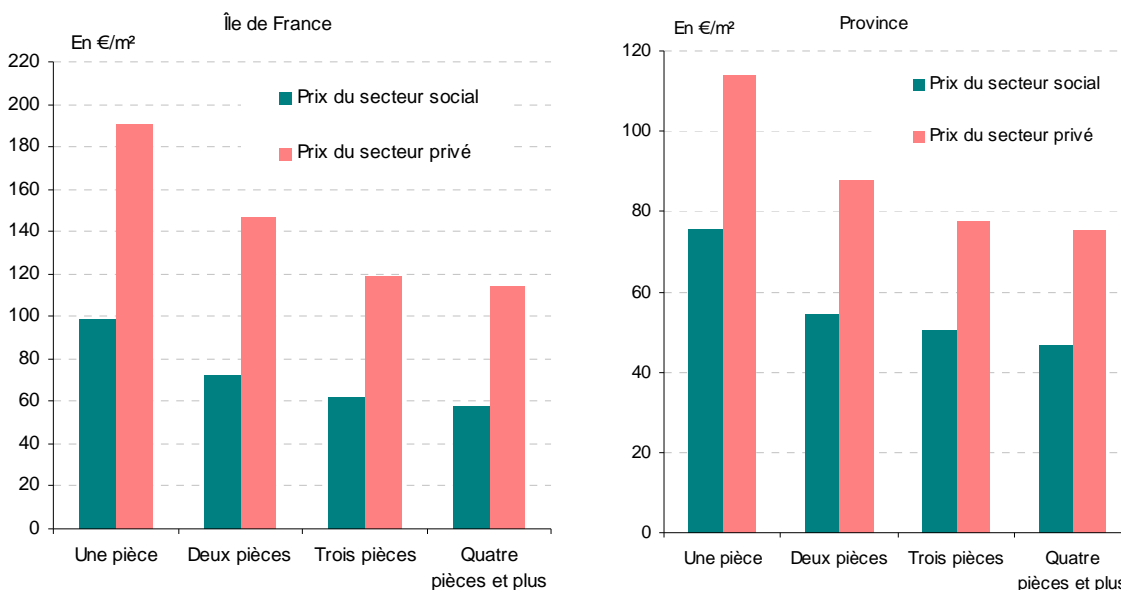
Or les loyers, surtout dans le secteur privé, dépendent de la demande. La présence sur le marché de locataires à revenus élevés tire les loyers vers le haut, les ménages étant disposés à payer plus cher leur logement, *ceteris paribus*, si sa localisation leur permet de « voisiner » avec des personnes de statut social plus élevé.

L'analyse de la répartition spatiale des ménages selon l'activité professionnelle exercée 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 » de la zone est un indicateur du statut socio-spatial du quartier ou de la commune.

Pour les modèles d'imputation des loyers, un statut socio-spatial relatif a été défini au sein de chacune des localisations caractérisées par la taille d'unité urbaine et la localisation en ville centre ou en banlieue. Il a été obtenu en classant en quartile les coordonnées sur l'axe 1 de l'analyse factorielle des correspondances. On appelle quartiers modeste, intermédiaire-, intermédiaire+ et aisé, les quartiers situés respectivement dans le premier, deuxième, troisième et quatrième quartile. Cette méthode permet de mieux prendre en compte l'effet de richesse relatif au sein d'une même catégorie urbaine.

**3.4 L'influence des caractéristiques du logement (taille, type de construction)**

Le loyer au m<sup>2</sup> décroît à mesure que la taille du logement augmente. Ainsi, la taille du logement influe sur le niveau des écarts de loyer au m<sup>2</sup>, mais les différences relatives sont similaires. En France métropolitaine, l'écart de loyer au m<sup>2</sup> est de 59 euros pour les logements d'une pièce et de 34 euros pour les quatre pièces et plus. Les différences relatives en fonction du nombre de pièces sont proches de la moyenne établie à 41 %.

**Graphique 13 - l'écart de loyer entre loyer annuel au m<sup>2</sup> au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé en fonction du nombre de pièces**

Champ : Logements HLM

Source : Enquête logement 2006

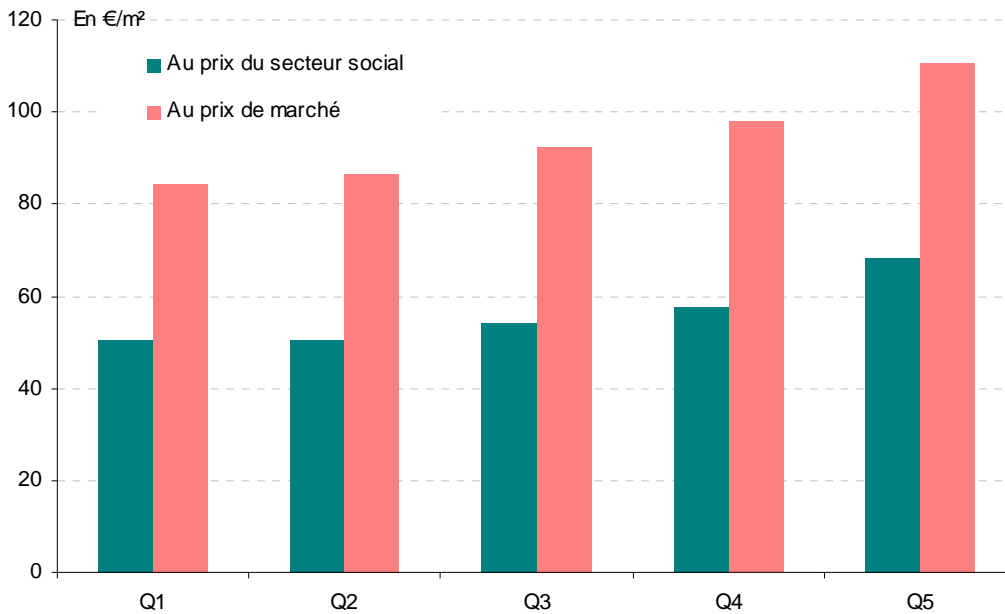
Par ailleurs, l'écart de loyer entre les deux méthodes varie en fonction du type de construction. Plus l'immeuble comprend de logements, plus la différence de loyer s'accroît. Ainsi, le loyer d'un logement HLM situé dans un immeuble de 3 à 9 logements est inférieur de 39 % au loyer au prix du secteur privé. *A contrario*, pour un logement au sein d'un immeuble de plus de 50 logements, cet écart est de 42 %.



### 3.5. Un avantage comparable pour l'ensemble des quintiles

L'écart de loyer concerne l'ensemble des ménages HLM quelque soit leur quintile de revenu. Les 20 % des ménages les plus riches disposent d'un avantage relatif inférieur de 3 points à la moyenne nationale (38 % au lieu de 41 %). Le loyer au m<sup>2</sup> est plus élevé à mesure que le niveau de vie du ménage augmente. Ainsi, bien que les écarts relatifs soient proches, les différences de loyer au m<sup>2</sup> augmente en fonction du quintile de niveau de vie. Ainsi, les 20 % des ménages les plus modestes disposent d'une différence de loyer de 34 euros par m<sup>2</sup> contre 42 euros par m<sup>2</sup> pour les 20 % de ménages au niveau de vie plus élevé.

**Graphique 14 - écart entre loyer réel et loyer estimé au prix du marché privé selon les quintiles de niveau de vie**



Champ : France métropolitaine, logements HLM  
Source : Enquête logement 2006





# TROISIEME PARTIE

## MÉTHODE

---

