

L'ESTIMATION DES LOYERS DANS LE COMPTE SATELLITE DU LOGEMENT 2022

Actualisation avec l'Enquête Logement 2020

Notice méthodologique

Juin 2024

Les données de l'Enquête Logement (ENL) 2020 ont permis le rebasage de l'estimation des masses de loyers dans le compte satellite du logement (CSL), à compter du compte 2022. La précédente révision avait eu lieu suite à l'Enquête Logement 2013, dont les données avaient été intégrées dans le compte satellite du logement 2015 (cf. note méthodologique [Actualisation des loyers](#) de mars 2017). Contrairement à la précédente enquête qui couvrait la France entière, l'Enquête Logement 2020 porte uniquement sur le champ de la France métropolitaine.

La présente note décrit, dans un premier temps, la révision des masses de loyers relatives aux résidences principales de France métropolitaine. Sont concernés les loyers « réels » effectivement payés par les locataires pour l'usage de leur logement, mais également les loyers « imputés » aux propriétaires occupants des résidences principales, correspondant à l'estimation du loyer de marché pour leur logement. La seconde partie de la note détaille les révisions relatives aux loyers dans les départements-régions d'outre-mer (DROM), aux loyers imputés aux résidences secondaires et aux loyers de parkings.

1. Estimation des loyers pour les résidences principales de France métropolitaine

La révision des loyers effectuée à l'occasion de l'intégration de l'Enquête Logement 2020 a donné lieu à deux évolutions : l'une strictement liée à l'actualisation des données, à méthodologie d'estimation inchangée ; l'autre découlant d'une mise à jour de la méthodologie par rapport aux estimations passées.

Tandis que le premier facteur a conduit à une révision très modérée des masses de loyers au global (-0,3 Md€, cette relative stabilité recouvrant cependant des évolutions contrastées entre locataires et propriétaires, cf. *infra*), les évolutions de la méthodologie d'estimation ont conduit à une révision de +3,6 Md€. Au total, les loyers des résidences principales de France métropolitaine ont été révisés à hauteur de +3,4 Md€, pour un montant total de loyers (après révision) de 243,4 Md€¹ (*tableau 1*).

¹ Lors de l'intégration des données de l'ENL 2013 entre le CSL 2014 et le CSL 2015, la révision avait été d'environ +14 Md€ sur le champ des résidences principales de métropole, dont +4 Md€ liés à la révision de la méthode d'estimation (modèle et champ d'estimation).

Tableau 1 : récapitulatif des révisions des loyers (réels et imputés) des résidences principales de France métropolitaine pour l'année 2020

Montant 2020 dans le CSL 2021	240,0 Md€
• Révision liée à l'intégration de l'ENL 2020	- 0,3 Md€
• Evolutions méthodologiques	+ 3,6 Md€
Montant 2020 dans le CSL 2022	= 243,4 Md€
Pour rappel, montant 2013 dans le CSL 2021	212,3 Md€

a) Effet de l'intégration des données de l'Enquête Logement 2020, à méthodologie inchangée

Les loyers peuvent être estimés de façon exhaustive uniquement sur la base de l'Enquête Logement. Entre deux enquêtes Logement, en l'absence de données suffisamment complètes concernant les niveaux de loyers, les masses sont actualisées annuellement sur la base d'une décomposition entre l'évolution du parc, l'évolution de la surface moyenne des logements, et l'évolution du loyer par mètre carré, au sein de chacune des 6 filières considérées² :

$$L_{N+1} = L_N \times I_{parc} \times I_{surf} \times I_{prix}$$

avec I_{parc} l'évolution du nombre de logements dans la filière, I_{surf} l'évolution de la surface moyenne des logements dans la filière, et I_{prix} l'évolution du loyer/m² des logements³.

L'intégration des données de la nouvelle enquête modifie le chiffrage à plusieurs niveaux. D'une part, elle conduit à estimer un nouveau montant de loyer moyen par filière (qui peut à son tour se décomposer entre un effet loyer/m² et un effet surface moyenne). D'autre part, elle conduit à réviser la répartition des logements entre filières, les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) s'appuyant pour partie sur la structure du parc connue via l'Enquête Logement.

La révision de - 0,3 Md€ liée à l'intégration de la nouvelle Enquête Logement se décompose à raison de - 0,2 Md€ liés à la révision du parc et - 0,1 Md€ liés au loyer moyen par logement. Ces révisions, relativement faibles au niveau global, masquent des évolutions plus importantes entre locataires et propriétaires occupants (tableau 2) : les masses de loyers réels des locataires sont revues à la hausse (à hauteur de + 1,3 Md€) tandis que les masses de loyers imputées aux propriétaires sont revues à la baisse (pour - 1,6 Md€). Au sein de chacune de ces catégories, ces évolutions s'expliquent principalement par la révision du loyer moyen et, dans une moindre mesure, par la révision du parc.

Tableau 2 : révisions à méthodologie inchangée, pour les résidences principales de France métropolitaine (loyers des locataires et loyers imputés des propriétaires)

	Révision du loyer moyen par logement	Révision du parc de logement	Révision totale à méthode inchangée
Loyers des locataires	+ 1,0 Md€	+ 0,3 Md€	+ 1,3 Md€
Loyers imputés des propriétaires	- 1,1 Md€	- 0,5 Md€	- 1,6 Md€
Total des loyers des résidences principales en France métropolitaine	- 0,1 Md€	- 0,2 Md€	- 0,3 Md€

² Les filières caractérisent la relation entre le propriétaire et l'occupant (selon que les deux entités coïncident ou non) puis, pour les locataires, la nature du bailleur et, pour les propriétaires-occupants, le fait d'être ou non accédant à la propriété. Les filières sont ainsi au nombre de 6 : locataires de bailleurs personnes physiques ; locataires de bailleurs HLM ; locataires d'autres bailleurs sociaux ; locataires d'autres personnes morales ; propriétaires accédants ; propriétaires non-accédants.

³ L'évolution du parc est donnée par les estimations annuelles du parc de logements ; l'évolution de la surface moyenne est estimée par le prolongement de la tendance passée au sein de chacune des filières ; et l'évolution du prix des loyers/m², par la combinaison entre un indicateur de prix à qualité constante (donné par l'indice du prix des loyers de l'Insee) et un indicateur de qualité qui, tout comme l'indicateur de surface moyenne, provient du prolongement de la tendance passée.

b) Effet des évolutions méthodologiques

Au-delà de l'intégration des données nouvelles de l'Enquête Logement 2020, l'exercice de reprise en base a permis plusieurs évolutions de la méthodologie d'estimation des loyers réels et imputés. Deux révisions méthodologiques ont été effectuées. La première concerne la modélisation des loyers (modélisation qui permet ensuite l'imputation à chaque logement observé d'un loyer « fictif » correspondant à sa valeur de marché estimée) ; la seconde, le traitement réalisé pour les observations de l'enquête pour lesquelles un loyer est effectivement observé.

i. Evolution de la méthode de modélisation des loyers

La modélisation des loyers de marché a été mise à jour selon plusieurs dimensions. Tout d'abord, l'existence de données nouvelles mesurant les niveaux locaux des loyers a pu être mise à profit pour modéliser plus directement l'effet de la localisation (au niveau communal) sur le niveau de loyers⁴. Une classification directe des communes en fonction de leur loyer de marché a ainsi pu être intégrée comme variable explicative aux modèles, remplaçant un ensemble de variables communales précédemment introduites pour essayer de capter la dépendance géographique. La modélisation est cependant restée inchangée pour ce qui concerne le niveau infra-communal.

D'autres simplifications ont été effectuées dans la modélisation, notamment concernant la prise en compte de l'effet des surfaces des logements.

Les variables sans effet significatif sur les loyers ont été écartées pour aboutir à une modélisation parcimonieuse.

Au total, ces modifications ont permis un gain de pouvoir explicatif des modèles, tout en diminuant nettement le nombre de variables (ou modalités) auxquelles il est fait appel⁵.

Les filtres d'exclusion des observations retenues pour l'estimation du modèle ont pu être réduits pour ce qui concerne les logements avec parking, en cohérence avec le traitement des loyers de parking (on modélise le loyer hors loyer de parking dans le collectif – avec retraitement du loyer en amont si nécessaire – et le loyer y compris loyer de parking dans l'individuel).

L'effet de l'ensemble de ces révisions sur les montants de loyers est récapitulé dans le tableau 3. Logiquement, ce sont les loyers des propriétaires-occupants qui sont le plus révisés : dans la mesure où il n'existe pas pour ces derniers de loyer observé, c'est nécessairement le loyer issu de la modélisation qui est retenu.

Tableau 3 : incidence de la révision des modèles pour les résidences principales de France métropolitaine (loyers des locataires et loyers imputés des propriétaires)

	Intégration des indicateurs locaux	Simplification et parcimonie des modèles	Sélection des observations	Total
Loyers des locataires*	+ 0,1 Md€	~ 0 Md€	+ 0,1 Md€	+ 0,2 Md€
Loyers imputés des propriétaires	+ 1,6 Md€	+ 0,2 Md€	- 1,1 Md€	+ 0,7 Md€
Total des loyers des résidences principales en France métropolitaine	+ 1,7 Md€	+ 0,2 Md€	- 1,0 Md€	+ 0,9 Md€

* Le loyer modélisé peut être retenu pour certains locataires si le loyer observé dans l'enquête ne correspond pas à la définition souhaitée du loyer (sous-locataires, loyer portant également sur des pièces à usage professionnel, meublés...).

⁴ Les données de la carte des loyers (www.ecologie.gouv.fr/carte-des-loyers) ont permis de segmenter les communes en vingt catégories en fonction de leur position dans la distribution des loyers/m² suivant des classements distincts pour l'individuel et le collectif.

⁵ In fine, le coefficient R² ajusté est de 78 % dans le collectif privé, et de 63 % dans l'individuel privé.

ii. Evolution du retraitement réalisé sur les loyers observés

Dans les cas où le montant de loyer observé dans l'enquête Logement inclut d'autres éléments, notamment des taxes locatives, il était auparavant fait le choix de ne pas retenir directement le loyer observé, mais de retenir plutôt le minimum entre loyer observé et loyer modélisé. L'option retenue pour la nouvelle estimation a plutôt été de retraiter, dans le cas des taxes locatives, le loyer observé pour qu'il coïncide avec la définition de loyer souhaité : une valeur de taxes a été imputée et déduite du montant du loyer observé.

Pour les autres cas dans lesquels le loyer observé ne correspond pas à la définition de loyer souhaitée (sous-locataires, loyer portant également sur des pièces à usage professionnel, meublés...), il n'y a pas de retraitement et l'on retient directement le loyer modélisé.

Ces nouveaux arbitrages concernent en premier lieu les loyers des locataires (même si les retraitements effectués sur la définition du loyer affectent légèrement la modélisation et, en conséquence, les loyers imputés des propriétaires). La nouvelle méthode de retraitement des loyers conduit à réviser à la hausse les loyers des locataires de 3 Md€, l'essentiel de la révision provenant du retraitement des loyers comprenant des taxes (tableau 4).

Tableau 4 : incidence de l'évolution méthodologique du retraitement des loyers pour les résidences principales de France métropolitaine (loyers des locataires et loyers imputés des propriétaires)

	Traitement des loyers comprenant des taxes	Retraitements sur les autres loyers	Total
Loyers des locataires	+ 2,5 Md€	+ 0,5 Md€	+ 3,0 Md€
Loyers imputés des propriétaires	- 0,3 Md€	0 Md€	- 0,3 Md€
Total des loyers des résidences principales en France métropolitaine	+ 2,3 Md€	+0,5 Md€	+ 2,7 Md€

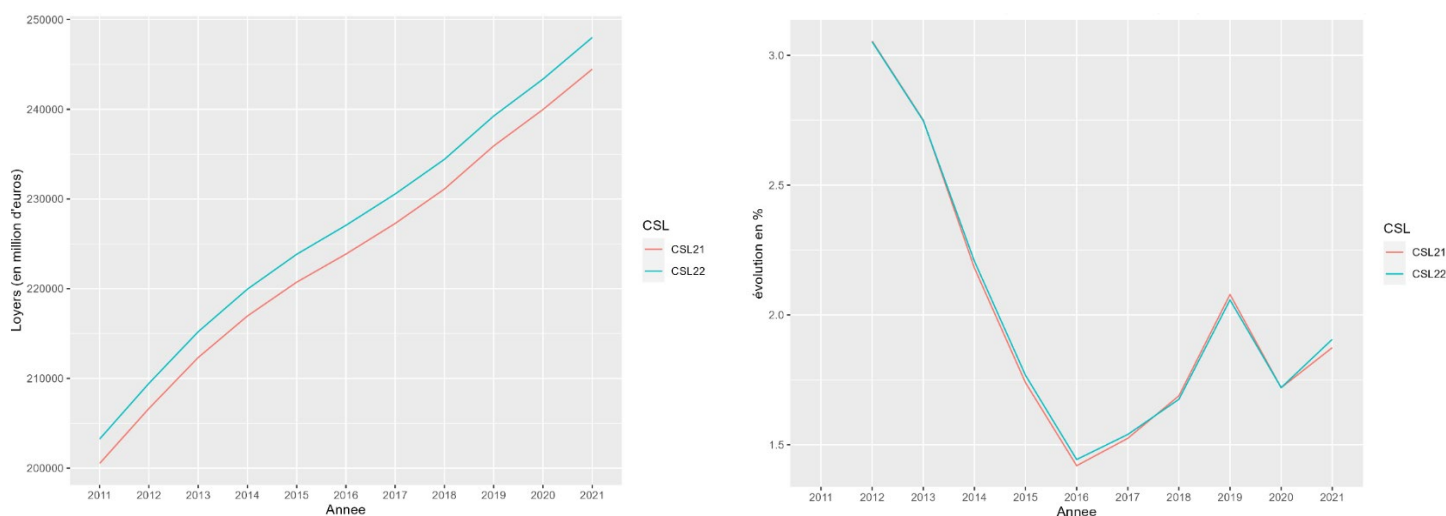
c) Révision des années antérieures à 2020

L'intégration des révisions à la série chronologique des loyers est réalisée en deux étapes.

Dans un premier temps, un point 2020 intermédiaire, ré-estimé uniquement grâce à l'intégration des nouvelles données de l'Enquête Logement (à méthodologie inchangée), a permis de recalculer les évolutions annuelles de la série des loyers entre 2013 et 2020 à méthodologie constante.

Dans un second temps, à partir du point 2020 final (après prise en compte des changements méthodologiques) ainsi que des évolutions annuelles 2013-2020 précédemment ré-estimées, la série des loyers est rétropolée. Les graphiques suivants donnent la série des loyers des résidences principales de France métropolitaine, dans le CSL 2021 et dans le CSL 2022, en niveau et en évolution (les évolutions ne sont, par construction, affectées qu'à compter de 2013).

Graphiques 1 et 2 : niveaux et évolutions des loyers (réels et imputés) pour les résidences principales de France métropolitaine, dans les comptes du logement 2021 et 2022



2) Estimation des autres composantes des loyers

a) Loyers imputés aux résidences secondaires

L'Enquête Logement renseigne sur les caractéristiques des résidences principales et les conditions de logement de leurs occupants. Les enquêtés sont également interrogés sur les autres logements qu'ils détiennent (y compris donc d'éventuelles résidences secondaires) avec une information relativement peu détaillée.

La méthodologie utilisée pour imputer des loyers aux résidences secondaires doit ainsi faire appel, au-delà de l'Enquête Logement, à d'autres données pour connaître certaines caractéristiques des résidences secondaires, telles que notamment leur localisation ou leur superficie ou nombre de pièces. L'Enquête Logement 2020 marque une rupture par rapport aux précédents millésimes en s'appuyant sur une base de sondage issue des données fiscales (Fideli) au lieu des données du recensement de la population. A ce changement, s'ajoute la disponibilité d'une meilleure information de la hiérarchie des prix donnée par la carte des loyers.

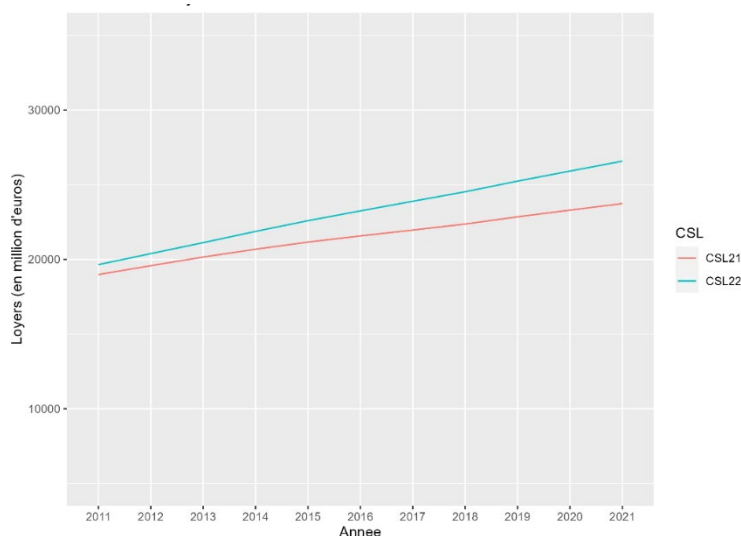
Dans ces conditions, une modélisation simplifiée a été réalisée à partir de l'Enquête Logement et des données fiscales : le loyer par mètre carré de l'Enquête Logement est modélisé en fonction du niveau communal des loyers – indicateur local provenant de la carte des loyers (cf. note de bas de page n° 4) – ainsi que de variables de surface.

Cette modélisation conduit à l'estimation d'un loyer moyen pour les résidences secondaires, loyer qui est ensuite appliqué au parc de résidences secondaires⁶.

L'estimation réalisée sur cette base a conduit à une réévaluation à la hausse des loyers imputés de + 2,6 Md€, portant le montant total à 25,9 Md€ pour 2020.

⁶ Le nombre de résidences secondaires estimé dans le CSL et dans les estimations annuelles du parc de logements (EAPL) selon la définition des résidences secondaires du recensement de la population.

Graphique 3 : niveaux des loyers estimés pour les résidences secondaires, dans les comptes du logement 2021 et 2022

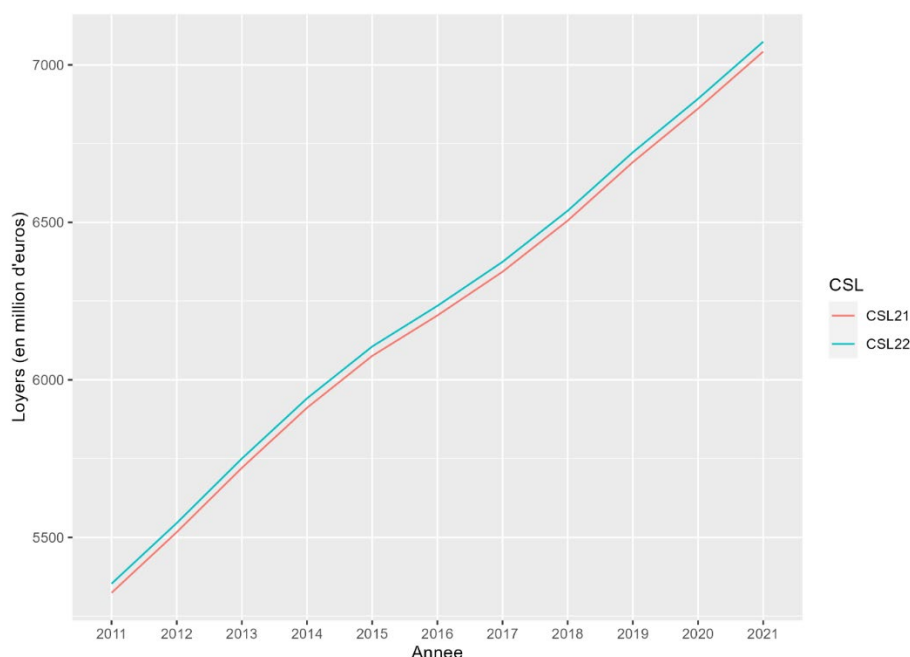


b) Loyers des résidences principales dans les DROM

Le compte satellite du logement inclut les loyers des DROM, hors Mayotte. Le champ de l'Enquête Logement 2020 ne couvrant que la France métropolitaine, il a été fait le choix de s'appuyer sur les indicateurs de la carte des loyers (qui couvrent la France entière) afin de réaliser l'estimation dans les DROM, sur la base de la modélisation décrite dans la section précédente.

Cela conduit à une révision très faible à la hausse de la masse des loyers des résidences principales dans les DROM, celle-ci demeurant autour de 6,9 Md€ pour 2020.

Graphique 4 : niveaux des loyers estimés pour les DROM, dans les comptes du logement 2021 et 2022



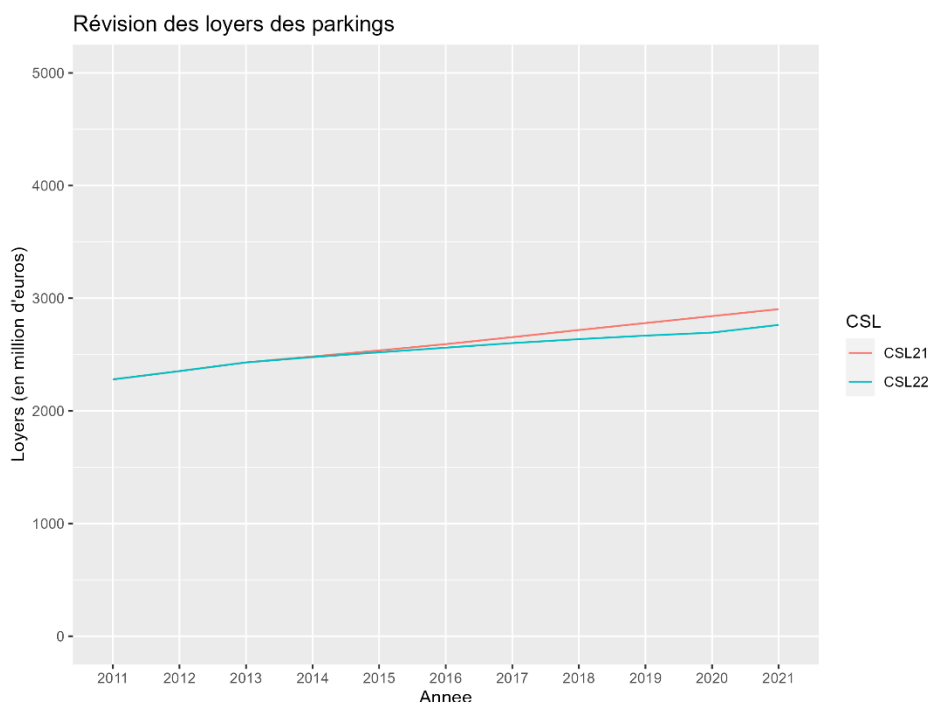
c) Loyers de parking dans l'habitat collectif

Contrairement aux loyers de parking dans l'habitat individuel (dont l'estimation est directement incorporée à celle des loyers), l'estimation des loyers de parking associés à l'habitat collectif est effectuée séparément. La masse de loyers de parkings correspondante résulte du produit entre un taux

de possession de parking parmi les logements collectifs (estimé par filière) et un loyer moyen de parking (estimé toutes filières confondues).

L'intégration des données de l'Enquête Logement 2020 conduit à une légère révision à la baisse de ce montant (- 0,1 Md€), le portant à 2,7 Md€.

Graphique 5 : niveaux des loyers estimés pour les parkings associés aux logements collectifs, dans les comptes du logement 2021 et 2022



3) Récapitulatif des révisions sur à l'actualisation des loyers

Au total, l'intégration des données de l'Enquête Logement ainsi que les changements dans la méthodologie d'estimation conduisent à une révision à la hausse de la masse des loyers dans le compte du logement, de + 5,9 Md€ en 2020 (soit + 2,2 %), qui s'explique pour plus de la moitié (58 %) par la révision des loyers sur les résidences principales et pour 44% par la révision des loyers sur les résidences secondaires (tableau 5).

Tableau 5 : récapitulatif des niveaux avant/après révision, pour le point 2020 (en milliards d'euros)

	CSL 2021	CSL 2022	Révision
Résidences principales de France métropolitaine	240,0	243,4	3,4
Résidences secondaires	23,3	25,9	2,6
Résidences principales dans les DROM	6,9	6,9	0,0
Loyers de parking dans le collectif	2,8	2,7	-0,1
Total	273,0	278,9	5,9