

TROISIÈME PARTIE

MÉTHODE

Impact sur les loyers de l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006

Le compte 2006, présenté à la commission des comptes du logement en juin 2008, reposait sur les résultats de l'enquête budget des familles 2005/2006 et sur les premières informations de l'enquête logement 2006 (données physiques). Le calage du compte effectué sur ces données avait entraîné une légère révision à la hausse des loyers (+ 1,3 %) et une modification du partage des dépenses courantes par filières (cf. note du rapport des comptes - Édition 2008).

Les données financières de l'enquête logement 2006, qui n'avaient pu être intégrées dans cette version intermédiaire, ont été prises en compte au cours de l'été 2008. Ces données affectent moins d'agrégats du compte que les données physiques, et n'interviennent quasiment que dans le calcul des loyers¹.

Parallèlement à cette opération, les équations de loyer permettant notamment de calculer les loyers imputés aux propriétaires occupants ont été ré-estimées.

Le calage des loyers sur les informations financières de l'enquête nationale logement (ENL) entraîne une révision à la baisse du montant des loyers et de leur évolution. Les ré-estimations des équations tendent au contraire à augmenter le montant des loyers mais dans une magnitude bien moins grande. Aussi, au total :

- le montant global des loyers en 2006 est révisé à la baisse de 7,9 % par rapport à la version présentée lors de la Commission de juin 2008. Les loyers des locataires de personnes physiques et les loyers imputés des propriétaires accédants sont fortement affectés (- 8,8 % et - 10,4 % respectivement) ;
- l'évolution des loyers en volume est revue à la baisse de 0,7 point chaque année en moyenne, sur toute la période 1996-2006. Cette correction résulte uniquement de l'actualisation de l'effet qualité.

Tableau 1

MONTANT DES LOYERS PAR FILIÈRE EN 2006

En milliards d'euros et en %

	Avant calage (*)	Après calage (*)	Écart absolu	Écart relatif
Propriétaires accédants	45,3	40,6	-4,7	-10,4
Propriétaires non accédants	77,9	73,7	-4,3	-5,5
Propriétaires occupants	123,2	114,3	-9,0	-7,3
Locataires de bailleurs personnes physiques	37,8	34,4	-3,3	-8,8
Locataires bailleurs HLM	15,3	14,8	-0,5	-3,4
Locataires autres bailleurs sociaux et publics	5,5	4,8	-0,7	-12,4
Locataires autres personnes morales	2,1	1,6	-0,5	-24,6
Locataires	60,7	55,6	-5,1	-8,3
Résidences principales (RP)	183,9	169,9	-14,0	-7,6
Résidences secondaires (RS)	18,9	16,8	-2,0	-10,8
Ensemble (RP+RS)	202,8	186,7	-16,1	-7,9

Source : Compte du logement provisoire 2007

* Intégration des données financières de l'ENL2006

Champ : loyers des logements ordinaires y compris parkings – France entière

En 2006, les loyers s'élèvent à 186,7 milliards d'euros et sont révisés à la baisse de 16,1 milliards (voir tableau 1). Cette correction importante tient à la révision à la baisse des loyers réellement payés dont fait état l'enquête logement 2006, ainsi qu'à l'actualisation des loyers imputés.

Les loyers des locataires (y compris les loyers imputés des occupants logés à titre gratuit) sont révisés à la baisse de 5,1 milliards d'euros (- 8,3 %). Les loyers du secteur privé subissent des corrections de forte ampleur (- 8,8 % pour les locataires de bailleurs personnes physiques et - 24,6 % pour les

¹ Elles interviennent également dans le calcul des dépenses d'énergie dans les DOM et le Ceren les utilise pour le calcul des consommations unitaires.

locataires d'autres personnes morales), tandis que les loyers des locataires HLM sont relativement peu impactés (ils ne sont révisés que de - 3,4 %).

A l'instar des loyers réellement payés, les loyers imputés des propriétaires occupants sont fortement corrigés à la baisse (- 9,0 milliards d'euros, soit - 7,3 %).

1. Ré-estimation du modèle

Les loyers imputés correspondent aux loyers que les propriétaires occupants paieraient s'ils étaient locataires dans le secteur privé de leur logement. Ils 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 propriétaires, la valeur des variables explicatives, on en déduit leurs loyers imputés.

Une rénovation du modèle d'estimation des loyers imputés a été réalisée au cours de l'été 2008 par l'intégration - outre les caractéristiques de confort, de taille, de localisation par tranche d'unité urbaine etc. - de la richesse de l'environnement, appréhendée par le statut socio-spatial du quartier ou de la commune² dans laquelle est situé le logement (*voir en annexe les modèles pour l'année 2006*). Les équations de loyers en 1996 et en 2001 ont été ré-estimées en intégrant cette nouvelle variable et les séries ont été rétopolées jusqu'à leur origine (soit 1984).

En outre, le modèle d'imputation des loyers des résidences secondaires a été amélioré. L'enquête logement n'offre qu'une information lacunaire sur les résidences secondaires : seules les variables décrivant la localisation et certaines caractéristiques de l'immeuble sont renseignées. Néanmoins, les loyers imputés des résidences secondaires sont évalués à l'aide de la même régression dans laquelle les variables non renseignées sont, par défaut, celles qui caractérisent le logement de référence.

La surface des résidences secondaires, qui était auparavant arbitrairement fixée égale en moyenne à celle des résidences principales par type d'habitat (individuel/collectif), est désormais évaluée grâce à Filocom (Fichier des logements à la commune), en faisant l'hypothèse que l'écart de surface entre l'enquête logement et Filocom est identique sur le champ des Résidences principales et sur celui des résidences secondaires.

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 exercée³ 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 »⁴ 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 banlieue⁵. 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 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile. Cette méthode permet de mieux prendre en compte l'effet de richesse relatif au sein d'une même catégorie urbaine.

² Le statut socio-spatial est issu des travaux de Nicole Tabard et Géraldine Martin-Houssart conduits à partir d'une description fine de la population résidente selon la profession, la situation face à l'emploi et l'activité exercée (source recensement de la population). L'indicateur retenu pour le modèle est le quartile du statut socio-spatial (axe 1 de l'AFC) par tranche d'unité urbaine.

³ Catégorie socioprofessionnelle, statut (actif occupé ou chômeur) et branche d'activité des hommes actifs personnes de référence des ménages.

⁴ Mesuré par les coordonnées sur l'axe 1 de l'analyse factorielle des correspondances (AFC) de N. Tabard et G. Martin-Houssart.

⁵ cf. définition de la taille d'unité urbaine dans l'annexe.

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)

2. Révisions induites par les données de l'ENL 2006 et par la ré-estimation du modèle

Les surfaces et le parc de logement ayant été intégrés dans la version du compte présentée en juin, ils n'ont par conséquent aucun rôle dans les révisions (*voir encadré le calcul des loyers dans le compte du logement*). Celles-ci sont intégralement imputables à l'actualisation des loyers moyens par m² et tiennent essentiellement, qu'il s'agisse de loyers réels ou imputés, à la prise en compte des informations livrées par l'ENL 2006, les changements méthodologiques (nouvelle équation et nouvelle source d'information pour les surfaces des résidences secondaires) impactant finalement très peu les évaluations (*voir tableau 2*).

Tableau 2

LOYERS PAR M² : EFFETS DES RÉVISIONS EN €/AN

	2002			2006				
	ancienne équation	nouvelle équation (*) et modification de la surface moyenne des RS	écart en %	ancien compte (1)	Calage avec ancienne équation et pas de modification de la surface des RS (2)	Calage avec nouvelle équation (*) et modification de la surface moyenne des RS (3)	écart en % (2/1)	écart en % (3/2)
Propriétaires accédants	65,1	65,3	0,2	78,4	69,8	70,2	-11,0	0,6
Propriétaires non accédants	57,4	57,8	0,7	70,0	64,7	65,8	-7,6	1,7
Locataires de bailleurs personnes physiques	69,2	69,6	0,7	90,2	81,1	81,7	-10,0	0,7
Locataires bailleurs HLM	45,4	45,6	0,4	54,1	52,2	52,2	-3,6	0,0
Locataires autres bailleurs sociaux et publics	53,8	54,4	1,0	72,6	62,8	63,4	-13,5	0,9
Locataires autres personnes morales	83,7	84,2	0,6	108,5	80,6	81,1	-25,7	0,6

Source : Compte du logement provisoire 2007

Champ : logements ordinaires (hors parkings) – France métropolitaine

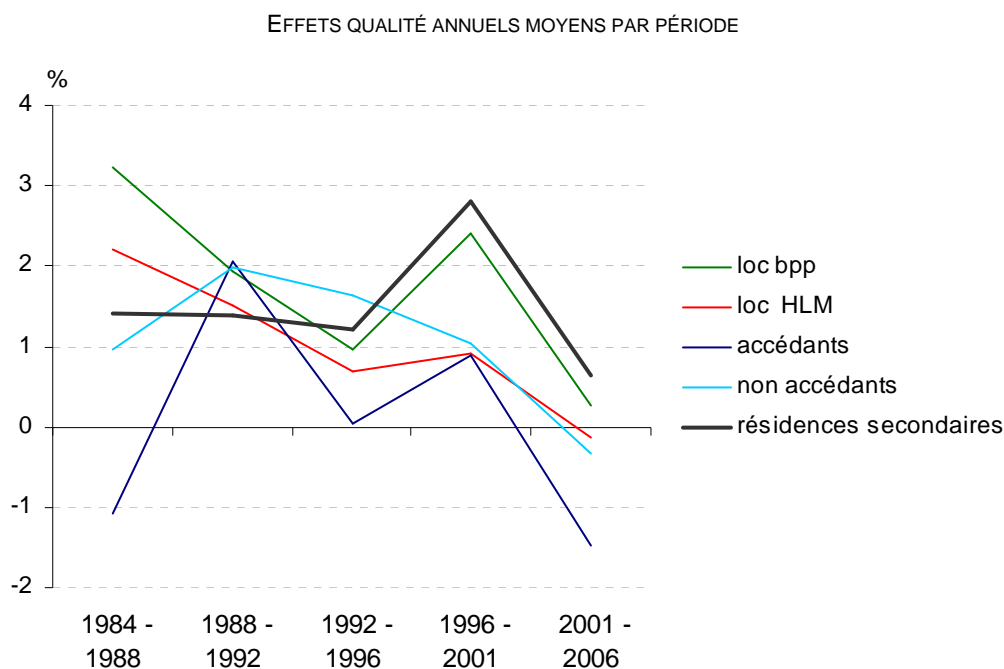
(*) : Outre des caractéristiques de confort, de taille, de localisation par tranche d'unité urbaine etc., la nouvelle équation tient compte de l'introduction de la variable richesse de l'environnement, appréhendée par le statut socio-spatial du quartier ou de la commune dans laquelle est situé le logement.

Les loyers unitaires par m², sur lesquels reposait l'évaluation des loyers en juin, résultaient du prolongement des tendances observées entre les deux précédentes enquêtes 2002 et 1996. Or, les données de l'enquête logement 2006 exhibent un rythme de progression des loyers moyens par m², une fois ôté l'effet de l'évolution des prix à qualité constante, qui s'avère nettement plus faible au cours de la période 2002-2006 que celui observé au cours de la période précédente (1996-2001). Ils ressortent même négatifs pour le champ des résidences principales (*voir graphique 1*), ce qui apparaît contre intuitif.

En outre, et rétrospectivement, la lecture des résultats de l'ENL entre 1984 et 2006 rend ceux de l'ENL 2002 atypiques avec une progression des effets qualité⁶ très (voire excessivement) élevée. Ce problème avait été évoqué lors de la Commission des comptes du logement du 17 mai 2004. Alors que les gains en qualité avaient tendance à décroître de 1984 à 1996, l'effet qualité aurait ainsi brusquement accéléré au cours de la période 1996 à 2001. La stricte prise en compte des loyers moyens par m² obtenus à partir des ENL 2002 et 2006 entraînerait une révision importante de l'effet qualité à partir de 2002, et par suite de l'évolution annuelle des loyers en volume sur toute la période 2002-2007 (de - 1,7 point chaque année en moyenne) car l'évaluation des loyers s'appuyait sur l'extrapolation d'effets qualité très élevés (en l'occurrence ceux de la période 1996 - 2001) alors qu'ils se sont en apparence avérés particulièrement faibles au cours de la période récente.

⁶ Celui-ci correspond à l'évolution résiduelle obtenue en divisant l'évolution des loyers entre deux enquêtes logement par l'évolution pure des prix mesurée par celle de l'indice des loyers au cours des quatre ou cinq années séparant deux enquêtes. Pour les années postérieures à la dernière enquête logement, l'effet qualité est extrapolé.

Graphique 1



Source : Compte du logement provisoire 2007
 Champ : logements ordinaires.

Cette évolution peine à trouver des interprétations recevables, eu égard notamment à celle des principaux déterminants de la qualité des logements (confort, taux de renouvellement du parc, qualité de la construction neuve, localisation du parc, taille de l'immeuble...). En effet, l'évolution de ces derniers montre que les tendances sont très régulières depuis 1996 : le confort sanitaire continue de progresser, le renouvellement du parc s'est accéléré au cours de la période récente avec le cycle économique, la qualité des logements neufs continue de se renforcer notamment sous l'égide des réglementations thermiques, la taille des immeubles issus de la construction neuve a eu tendance à se réduire, alors que la localisation de la construction neuve est orientée vers les communes rurales. Les contributions de ces variables (qui sont avant tout de l'ordre de la qualité) à la croissance du prix au m² sont régulières selon une estimation économétrique réalisée à partir des équations utilisées pour le calcul des loyers imputés. A qualité constante de 2002 (même confort...), l'estimation économétrique indique que les prix 2006 seraient moins élevés de 3 % dans le locatif libre, ce qui donne une approximation de l'effet qualité annuel moyen de 0,6 %.

Aussi, la perte de qualité exhibée par l'enquête logement, notamment pour les logements à usage locatif, peine à être justifiée. Face à ce problème, et suite aux conclusions des travaux du groupe de travail sur les loyers (voir les comptes rendus en annexe), le montant des loyers issu de l'ENL 2002 a été revu à la baisse de façon à lisser légèrement l'évolution de l'effet qualité afin que cette dernière apparaisse plus cohérente avec celles de ses déterminants.

Pour chaque filière, le montant des loyers retenu en 2002 correspond ainsi à la borne inférieure de l'intervalle de confiance à 95 % de l'enquête logement de l'estimateur du prix au m², et non pas au centre de cet intervalle. Les loyers versés aux bailleurs personnes physiques ont ainsi été minorés de 1,3 %, et ceux versés aux bailleurs HLM de 1,2 %.

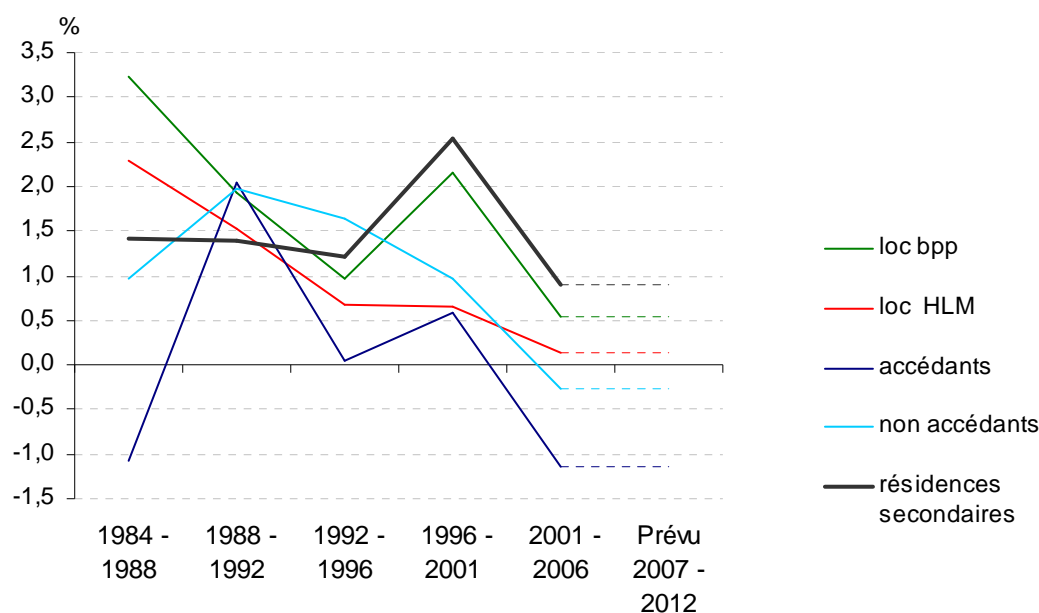
Les résultats pour l'effet qualité sont repris dans le graphique 1bis et ceux afférents aux loyers en volume figurent dans les graphiques 2 (les évolutions du volume liées à celles du parc et des surfaces moyennes n'ont bien évidemment pas été modifiées).

Au final, l'évolution en volume des loyers est révisée à la baisse de -0,7 point en moyenne chaque année au cours des années 1996 à 2006 par rapport au compte présenté lors de la Commission de juin 2008. L'ampleur de la correction diffère selon les filières. Elle atteint -0,9 point pour les locataires de bailleurs personnes physiques et -0,3 point pour les locataires d'organismes HLM.

L'effet qualité sur la période 1996-2001 demeure atypique et peu en phase avec ses déterminants. La mesure de son évolution reste donc provisoire. Elle est susceptible d'être revue dans le compte définitif.

Graphique 1bis

EFFETS QUALITÉ ANNUELS MOYENS PAR PÉRIODE APRÈS CORRECTION

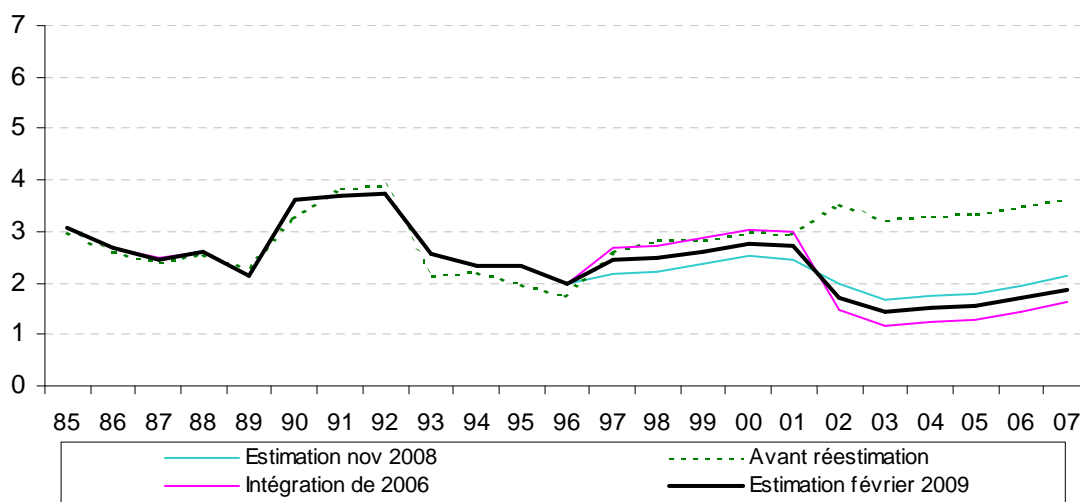


Source : Compte du logement provisoire 2007
 Champ : logements ordinaires.

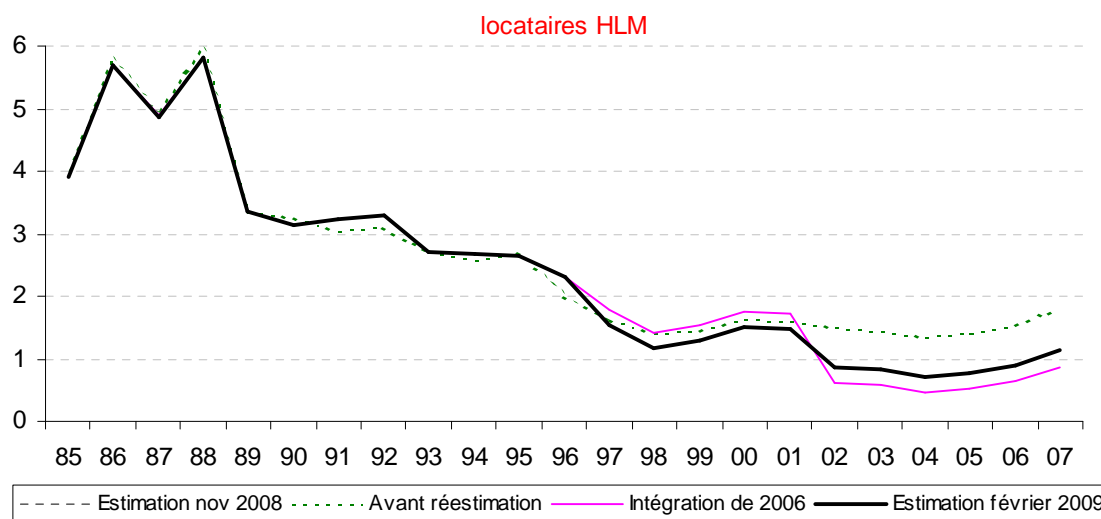
Graphiques 2

ÉVOLUTION DES LOYERS (EN VOLUME ET EN %)

locataires bpp



Source : Compte du logement provisoire 2007
 Champ : logements ordinaires.



Source : Compte du logement provisoire 2007
 Champ : logements ordinaires.

Calcul des loyers dans le compte du 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. **On dispose donc, les années d'ENL, d'un montant de loyer par m² 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 m² évolue. Cette évolution peut se décomposer en un effet prix « pur » et un effet qualité qui reflète notamment les modifications de la structure du parc de logements (moins de logements inconfortables, modification de la répartition des logements sur le territoire...).
 - o L'évolution du prix des loyers par m² à qualité constante (même confort, même état des logements) dans le secteur privé ou dans le secteur social est donnée par l'indice des loyers issus de l'enquête trimestrielle loyers et charges de l'Insee (effet prix pur) ;
 - o l'évolution de la qualité des logements pour une année donnée est 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 des enquêtes loyers et charges entre deux enquêtes logement.

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

i désigne la filière

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

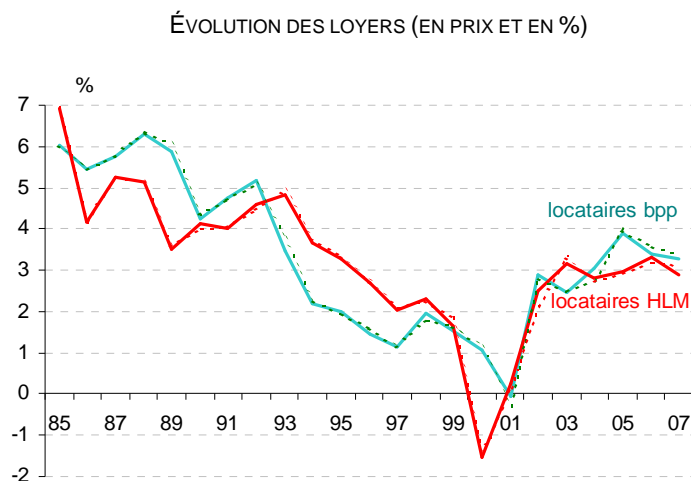
3. Prix des loyers

La ré-estimation du compte a également été l'occasion de revoir le calcul des évolutions de prix des loyers. Ces dernières sont désormais mesurées en moyenne annuelle alors qu'elles étaient auparavant approchées par des glissements de juillet à juillet. En 2006, l'ENL s'est déroulée par vagues successives de mars à novembre 2006. Aussi, les loyers moyens évalués grâce à cette enquête correspondent grosso modo à une moyenne annuelle. En revanche, les précédentes ENL ont été réalisées sur un laps de temps nettement plus court. Les loyers ont donc été mesurés aux dates d'enquête, soit le 1^{er} novembre des années d'enquête. Pour calculer la masse des loyers relative à un

exercice comptable donné, on obtient une bonne approximation du résultat en définissant la masse annuelle comme la moyenne arithmétique des loyers moyens en novembre, août, mai et février multipliée par les effectifs au 1^{er} juillet.

La rétopolation infra-annuelle, pour ramener les loyers du 1^{er} novembre au 1^{er} août, 1^{er} mai et 1^{er} février (pour les années 88, 92, 96 et 2001), est simplement effectuée sur la base de l'évolution de l'indice des loyers donné par l'enquête loyers et charges.

Graphique 3



Source : Compte du logement provisoire 2007
Champ : logements ordinaires.

Note : les évolutions avant ré-estimation du compte sont en pointillés

ANNEXE : modèles

Modèle collectif – secteur privé

Variable expliquée : ln (loyer/m²)

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		6,620		
nombre de pièces	1	0,406	50,1	***
	3	-0,226	-20,2	***
	4	-0,328	-27,9	***
	5	-0,358	-30,1	***
	6 ou +	-0,362	-30,4	***
	2			
année d'achèvement de l'immeuble	1949-1967	-0,011	-1,1	
	1968-1974	-0,019	-1,9	
	1975-1981	0,015	1,5	
	1982-1989	0,061	6,3	**
	>=1990	0,112	11,8	***
	avant 1948			
confort	pas d'eau ou eau courante uniquement	-0,782	-54,2	***
	eau et WC sans sanitaires	-0,719	-51,3	***
	eau et sanitaires sans WC intérieurs	-0,273	-23,9	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,217	-19,5	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	-0,044	-4,4	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel			
pièce annexe	non	-0,303	-26,1	***
	oui			
relation avec le bailleur	oui	-0,194	-17,6	***
	non			
surface moyenne		-0,617	-46,1	***
localisation	rural	-0,206	-18,6	***
	agglomération < 100 000 habitants	-0,156	-14,4	***
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	-0,069	-6,6	***
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	-0,033	-3,3	*
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,324	38,2	***
	petite couronne	0,403	49,6	***
	paris	0,498	64,5	***
	Ville centre agglomération >= 200 000 habitants			
balcon, loggia	non	-0,056	-5,5	***
	oui			
taille de l'immeuble	2 logements	0,057	5,9	***
	3 à 9 logements	-0,011	-1,1	
	10 à 49 logements			
	>= 50 logements	-0,043	-4,3	**
ascenseur	oui	0,045	4,6	***
	non			
environnement	modeste	-0,147	-13,7	***
	intermédiaire -	-0,039	-3,8	***
	aisé	0,075	7,8	***
	intermédiaire +			

(*) élasticité pour variable qualitative

Source : Enquête logement 2006

Champ du modèle : logements loués vides. Sont exclus de l'analyse les logements occupés à titre gratuit, logements avec des éléments annexes (locaux professionnels), ceux occupés par des fermiers ou des métayers, ceux loués par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès des personnes morales dans le parc privé.

Modèle individuel

Variable expliquée : ln (loyer)

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		7,795		
nombre de pièces	1 ou 2	-0,415	-34,0	***
	3	-0,160	-14,8	***
	4	Ref.		
	5	0,085	8,8	***
	6 ou +	0,248	28,2	***
année d'achèvement	1949-1967	0,071	7,4	***
	1968-1974	0,108	11,4	***
	1975-1989	0,203	22,5	***
	1990 ou après	0,271	31,2	***
	avant 1948			
confort	pas d'eau courante ou pas d'installation sanitaire ou WC extérieurs	-1,122	-67,4	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,256	-22,6	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	0,134	14,3	*
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	Ref.		
relation avec le bailleur	oui	-0,252	-22,3	***
	non	Ref.		
surface moyenne (ln)		0,273		***
secteur de location	HLM	-0,414	-33,9	***
	social	-0,195	-17,7	***
	loi de 1948	-0,296	-25,6	***
	libre	Ref.		
localisation	rural	-0,148	-13,7	***
	Agglomération < 100 000 hbts	Ref.		
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	0,121	12,8	***
	ville-centre agglomération >=200 000 habitants	0,144	15,5	***
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	0,063	6,5	*
	agglomération parisienne	0,413	51,1	***
garage	oui	0,005	0,5	
	non	Ref.		
environnement	modeste	-0,210	-18,9	***
	intermédiaire -	-0,017	-1,7	
	intermédiaire +	Ref.		
	aisé	0,087	9,1	***

(*) élasticité pour variable qualitative

Source : Enquête logement 2006

Modèle collectif – secteur socialVariable expliquée : $\ln(\text{loyer}/\text{m}^2)$

variable	modalités	coeff	%	P_value
constante		6,113		
nombre de pièces	1	0,645	90,6	***
	2	0,189	20,9	***
	3			
	4	-0,140	-13,0	***
	5	-0,216	-19,4	***
	6 ou +	-0,363	-30,5	***
année d'achèvement	avant 1948	0,077	8,0	***
	1949-1967			
	1968-1974	0,059	6,1	***
	1975-1981	0,089	9,3	***
	1982-1989	0,299	34,8	***
	1990 ou après	0,334	39,7	***
confort	pas d'eau courante ou pas d'installation sanitaire ou WC extérieurs	-0,403	-33,2	***
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,096	-9,2	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	0,029	3,0	***
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif			
pièce annexe	non	1,113	204,2	***
	oui			
surface moyenne		-0,756	-53,0	***
localisation	rural	-0,090	-8,6	***
	agglomération < 100 000 habitants			
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	0,074	7,7	***
	Ville-centre agglomération \geq 200 000 habitants	0,069	7,1	***
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	0,094	9,8	***
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,229	25,7	***
	petite couronne	0,260	29,7	***
	Paris	0,310	36,3	***
balcon, loggia	non	-0,059	-5,7	***
	oui			
taille de l'immeuble	2 log	0,005	0,5	
	3 à 9 log	-0,019	-1,9	*
	\geq 50	-0,023	-2,3	**
	10 à 49 log			
ascenseur	oui	0,082	8,5	***
	non			
secteur de location	social	0,258	29,4	***
	libre **	0,447	56,4	***
	HLM			
environnement	modeste	-0,084	-8,1	***
	intermédiaire -	-0,008	-0,8	
	intermédiaire + aisé	0,020	2,0	

(*) élasticité pour variable qualitative

** le filtre pour le modèle est réalisé sur la nature du propriétaire et pas sur le secteur de location.

NB : ce modèle est utilisé pour calculer les loyers des non-répondants du secteur social et également pour imputer des loyers aux logés gratuits dans le secteur social.

Source : Enquête logement 2006