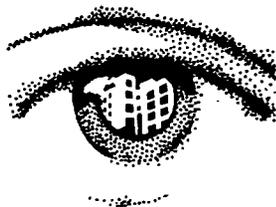


LA DISPERSION DES LOYERS

Claudie Louvot



En 1996¹, un locataire acquitte en moyenne un loyer mensuel de 2 096 francs pour un logement de 67,5 m² mais les loyers sont très dispersés. Ils varient principalement en fonction du secteur de location, de la localisation du logement, de sa taille et de la date d'arrivée dans les lieux du locataire. Ainsi, un studio parisien du parc privé ancien, pourvu de tout le confort, situé dans un immeuble disposant d'un ascenseur et d'un digicode se louerait plus de 150 francs le m² au moment où le locataire emménage. A l'opposé, un logement ancien cumulant les caractéristiques opposées ne se louerait que 7 francs le m². Ce n'est pas un hasard si les mêmes facteurs ont des effets similaires sur les loyers de marché et sur ceux des logements sociaux : les loyers dépendent, pour une large part, de la qualité du service de logement, dont ils mesurent le prix.

Pour l'ensemble des locataires, le loyer mensuel au m² est, en moyenne, de 36 francs², mais les loyers les plus élevés dépassent 150 francs le m², les plus faibles pouvant tomber à moins de 10 francs le m². 35 % des locataires ont un loyer au m² plus élevé que la moyenne, et pour 50 % d'entre eux ce loyer est compris entre 20 francs et 40 francs du m².

Sur 9 247 000 logements locatifs, 4 100 000 sont des logements sociaux et 5 147 000 appartiennent au secteur locatif libre (dont 370 000 logements loués meublés). Alors que les loyers des logements sociaux sont réglementés, ceux du parc locatif libre sont définis par les bailleurs, mais font fréquemment l'objet d'une négociation avec les locataires au moment de la signature du bail. Ils sont, en moyenne, sensiblement plus élevés que ceux du parc social : ils atteignent 41 francs par m² pour les logements construits avant 1948 (près de 2 000 000 logements, hormis les logements soumis à la loi de 1948), 46 francs par m² pour les logements plus récents, contre 26 francs par m² pour le loyer moyen d'un logement social. Il subsiste, dans le secteur locatif libre, 337 000 logements dont les loyers sont soumis à la loi de 1948 ; ces loyers sont proches de ceux des logements sociaux. L'écart entre les loyers du secteur libre et ceux du parc social s'accroît sensiblement avec la taille de l'agglomération. Les loyers du parc privé sont beaucoup plus dispersés que ceux du parc social.

Tableau 1 - Le parc locatif et les loyers selon le secteur locatif

Statut locatif du logement	Nombre de logements (en milliers)	Surface moyenne (en m ²)	Moyenne des loyers mensuels au m ² (en francs)
HLM conventionnée	3 158	71,3	25,0
HLM non conventionnée	498	68,4	26,4
social non HLM	444	71,4	30,8
Ensemble du parc social	4 100	70,9	25,8
Loi de 1948	337	64,7	26,3
secteur libre construit avant 1948	1999	67,2	40,7
secteur libre construit après 1948	2441	66,8	45,8
Ensemble du parc privé	4 777	66,8	42,3
autres locataires (meublés, etc.)	370	37,3	69,7
Ensemble du parc	9 247	67,5	36,1

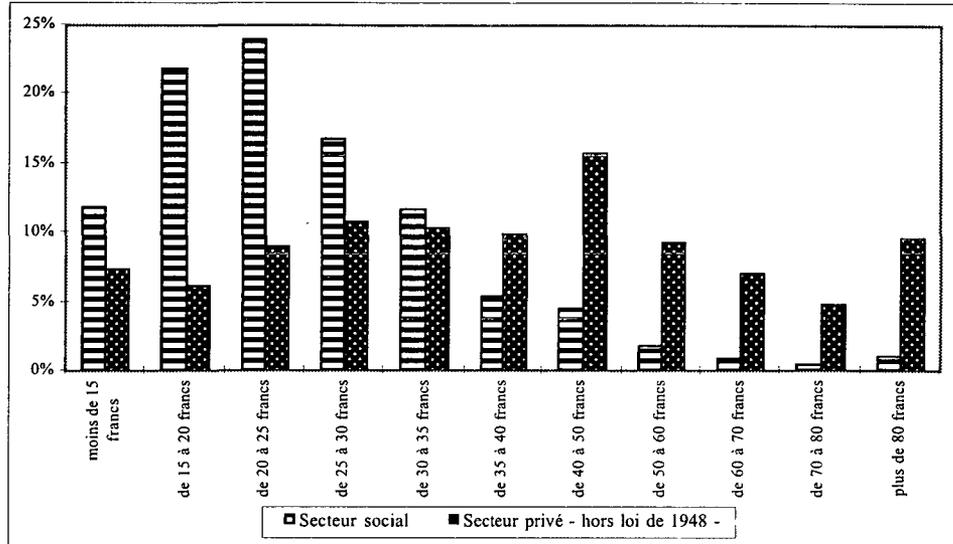
¹ L'étude ci-dessous repose sur les données de l'enquête Logement de 1996, effectuée par l'INSEE.

² Cette moyenne accorde le même poids au loyer par m² de chaque logement du parc, indépendamment de la superficie de ce logement. Ce mode de calcul revient à considérer le ratio « loyer au m² » comme une caractéristique du logement (ou du prix du service de logement payé par son occupant). Le loyer mensuel moyen n'est pas le produit de ce loyer au m² moyen par la surface moyenne. Pour qu'il en soit ainsi, il faudrait calculer un loyer moyen au m² en pondérant chaque loyer au m² par la surface du logement correspondant. Le loyer moyen au m² ne serait alors que de 31 francs par m² ; en effet, les loyers au m² baissent lorsque la taille des logements augmente.

LOGEMENT

Le secteur de location, la localisation du logement, sa taille, la date d'arrivée dans les lieux du locataire expliquent en grande partie la dispersion des loyers. Ainsi, 93 % des logements dont le loyer mensuel est supérieur à 67 francs le m², dernier décile de la distribution, appartiennent au secteur locatif libre, 84 % sont situés dans l'agglomération parisienne ou au centre d'une grande ville (plus de 100 000 habitants), 82 % ne comptent qu'une ou deux pièces. Enfin, 76 % des locataires de ces logements y sont installés depuis moins de quatre ans.

Graphique 1 - Répartition des loyers au m² par secteur locatif

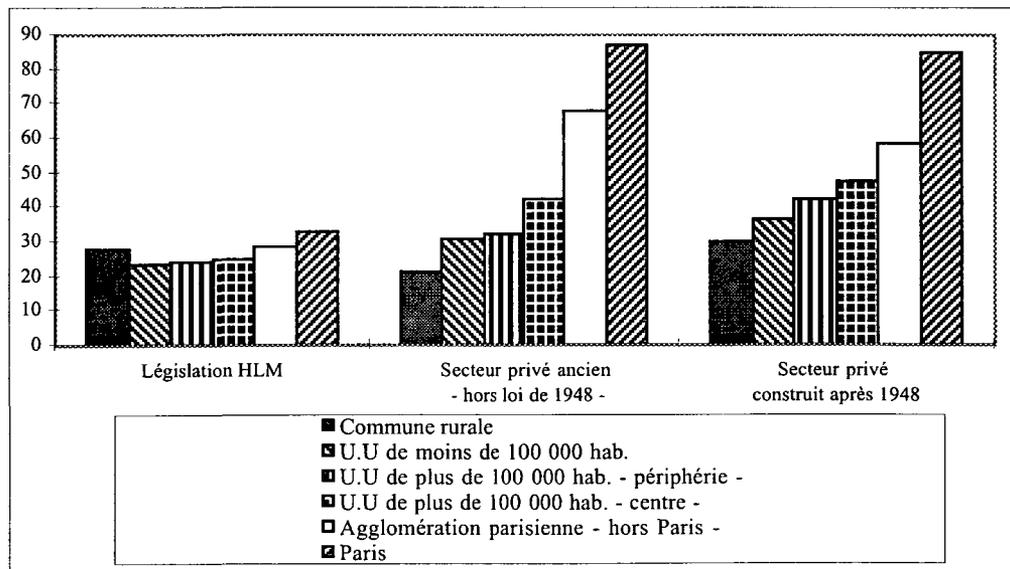


À l'autre extrémité de la distribution, les 10 % des loyers les plus faibles, inférieurs à 15 francs le m², correspondent à des logements dont les caractéristiques sont à peu près opposées : 45 % appartiennent au parc social et 10 % sont soumis à la loi de 1948, près de 40 % sont situés dans des villes de moins de 20 000 habitants ou dans des communes rurales, 57 % ont au moins quatre pièces et 47 % sont occupés par le même locataire depuis plus de onze ans.

Dans le parc privé, les loyers augmentent sensiblement avec la taille de l'agglomération

Les loyers sont sensiblement plus élevés en ville, principalement en raison d'une plus forte demande de logements locatifs. Toutefois, la localisation des logements n'est pas l'unique cause de ces écarts. Il se trouve que les logements de petite taille, dont les loyers au m² sont plus élevés, sont proportionnellement plus nombreux dans les villes et, en particulier, dans les plus grandes d'entre elles. De même, la mobilité des occupants, qui au fil des rotations successives contribue fortement à la hausse des loyers, est plus rapide en milieu urbain.

Graphique 2 - Les loyers selon la taille de l'agglomération



LOGEMENT

Une comparaison des loyers moyens par tranche d'unité urbaine ne permettrait d'apprécier que les effets combinés de ces différents facteurs ; or, on aimerait savoir dans quelle mesure la taille de l'agglomération, et elle seule, influe sur les niveaux de loyer. Il faudrait, pour cela, connaître les écarts de loyer entre des logements strictement identiques, occupés dans les mêmes conditions, mais situés dans des communes d'importance inégale.

L'analyse économétrique permet d'estimer ces « effets propres ». Il est possible de modéliser les liens entre les loyers et les caractéristiques des logements ou de leur occupation à l'aide d'équations économétriques dont les coefficients donnent, *précisément*, une mesure des écarts de loyer imputables à chaque variable explicative, toutes choses égales par ailleurs (*cf. annexe*). L'analyse est meilleure lorsqu'elle porte sur des populations homogènes, les mêmes variables n'ayant pas nécessairement le même impact sur les loyers. C'est pourquoi l'étude distingue les loyers libres du parc ancien de ceux du parc récent et les loyers des logements sociaux.

On vérifie que « l'effet propre » de la taille de l'agglomération est très sensible dans le parc privé. Un locataire du parc privé (ancien ou récent, mais « hors loi de 1948 »), installé dans une ville de moins de 100 000 habitants, verrait son loyer augmenter de 13 % s'il habitait un logement similaire au sien, mais situé au centre d'une ville de plus de 100 000 habitants. En revanche, il paierait 29 % de moins pour un logement identique implanté dans une commune rurale (hors ZPIU). S'il s'agissait d'un logement relativement récent (construit après 1948), le loyer doublerait à Paris (+ 106 %) et serait majoré de près de 60 % en banlieue parisienne. Pour les logements du secteur libre ancien (hors loi de 1948), la majoration de loyer en région parisienne est plus importante encore : + 81 % en banlieue, + 136 % à Paris. Le niveau particulièrement élevé des loyers des logements parisiens anciens est lié à l'existence d'un parc de grand standing bénéficiant fréquemment d'un emplacement privilégié.

... mais cet effet est très atténué dans le parc social

L'impact de la taille de l'agglomération sur les loyers est très atténué dans le parc social ou dans le « parc social de fait » que constituent les logements soumis à la loi de 1948. Les loyers pratiqués dans les communes rurales ou les villes moyennes sont proches de ceux des grandes agglomérations. Seuls les loyers parisiens se détachent, avec une majoration de plus de 20 % par rapport à ceux des villes de plus de 100 000 habitants. Réglementés, les loyers des logements sociaux n'obéissent donc pas aux règles du marché comme les loyers libres.

La réglementation des loyers HLM tient compte de la superficie des logements, de leur mode de financement, de l'existence d'une convention, de l'application éventuelle d'un surloyer, et bien sûr, de la localisation. Quelles que soient les règles, les loyers sont plafonnés (le loyer maximum est fixé par la convention ou par un arrêté ministériel). Les loyers plafonds sont modulés selon quatre zones géographiques de prix. Le découpage territorial ainsi défini explique beaucoup mieux la dispersion des loyers que les découpages géographiques classiques fondés sur la taille de l'agglomération. C'est en zone 1 (comprenant l'agglomération de Paris, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles de la région Ile-de-France) que les loyers sont les plus élevés. Ceux de la zone 2 (comprenant, entre autres, le reste de l'Ile-de-France et les agglomérations de plus de 100 000 habitants) leur sont inférieurs de 8 %, et ceux de la zone 3 (couvrant le reste du territoire national, hors DOM) de 17 %.

Plus le locataire est ancien, moins son loyer est élevé

Les locataires installés de longue date ont assurément un avantage sur ceux qui sont arrivés plus récemment. Dans le parc privé, c'est à l'occasion des nouvelles locations que sont pratiquées les hausses de loyer les plus importantes. Au moment du renouvellement du bail, le bailleur a aussi la possibilité d'augmenter son loyer s'il le juge manifestement sous-évalué, mais on conçoit qu'il hésite à le faire si son locataire occupe les lieux depuis très longtemps.

LOGEMENT

Tableau 2 - Les écarts de loyer dans le secteur libre

Logements construits avant 1948 secteur libre -hors loi de 1948- <i>R² = 0,72</i> <i>Loyer de référence = 28,2 francs par m²</i>			Logements construits après 1948 secteur libre <i>R² = 0,66</i> <i>Loyer de référence = 39,7 francs par m²</i>		
	%	T		%	T
rural hors ZPIU	-29	-7,1	rural hors ZPIU	-28	-5,5
rural en ZPIU	-12	-4,9	rural en ZPIU	-14	-7,4
<i>moins de 100 000 hab</i>	-	-	<i>moins de 100 000 hab</i>	-	-
U.U plus de 100 000 hab - centre -	+13	+3,5	plus de 100 000 hab - centre -	+13	+7,3
U.U plus de 100 000 hab - périphérie -	+23	+8,4	plus de 100 000 hab - périphérie -	+10	+6,8
agglomération de Paris	+81	+18,6	agglomération de Paris	+58	+24,4
Paris	+136	+21,7	Paris	+106	+25,3
achevé :			achevé :		
avant 1871	-5	-1,7	entre 1949 et 1974	-14	-8,9
entre 1871 et 1914	-1	-0,8	entre 1975 et 1981	-7	-4,1
entre 1915 et 1948	-	-	entre 1982 et 1989	-	-
			en 1990 et après	+8	+3,9
1 pièce	+83	+19,7	1 pièce	+74	+31,1
2 pièces	+25	+9,9	2 pièces	+22	+13,4
3 pièces	-	-	3 pièces	-	-
4 pièces	-9	-3,7	4 pièces	-12	-8,5
5 pièces	-19	-6,6	5 pièces	-19	-9,7
6 pièces	-21	-6,5	6 pièces	-27	-11,1
sans eau	-85	-7,3	sans confort	-24	-3,0
eau seulement	-42	-9,9	chauff. central ind.	+5	+2,7
eau - WC intérieurs	-27	-5,1	chauff. central coll	+3	+1,7
sanitaires sans WC	-19	-3,9			
chauff. central ind.	+20	+9,7			
chauff. central coll.	+14	+4,2			
<i>confort sans chauffage central</i>	-	-	<i>confort sans chauffage central</i>	-	-
locataire installé depuis :			locataire installé depuis :		
moins d'un an	+24	+8,3	moins d'un an	+7	+4,2
1 à 4 ans	+13	+4,9	1 à 4 ans	+6	+3,6
4 à 8 ans	-	-	4 à 8 ans	-	-
8 à 12 ans	-8	-2,4	8 à 12 ans	-9	-4,3
12 ans et plus	-29	-11,4	12 ans et plus	-20	-11,2
loué par un parent	-25	-6,3	loué par un parent	-22	-8,9

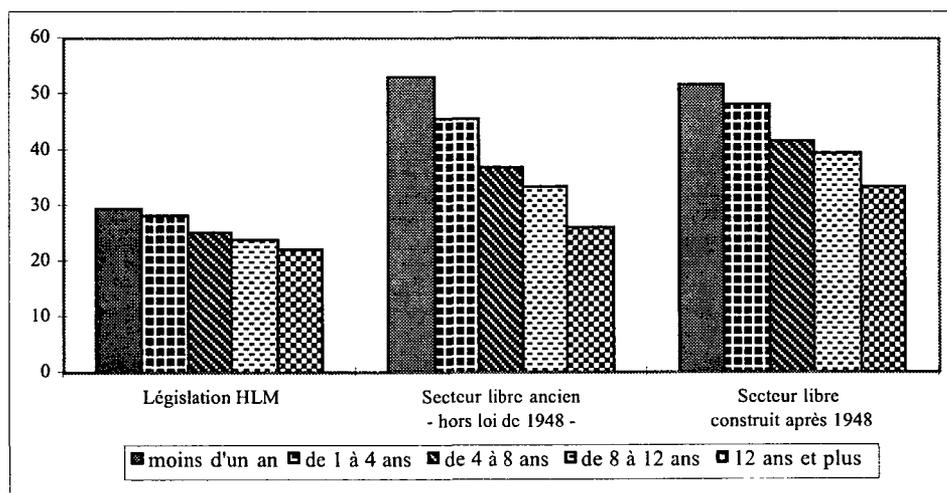
Lecture. Les modalités en italique sont relatives au logement de référence. Les écarts de loyer, exprimés en pourcentage, sont mesurés par rapport à la référence. Ainsi, un logement de 1 pièce du parc ancien, identique par ailleurs au logement de référence (qui dispose de 3 pièces), se loue 83 % de plus que celui-ci, soit 51,6 francs le m². Autrement dit, « l'effet propre » du passage de 3 pièces à 1 pièce est de 83 %.

Certaines variables introduites dans les régressions ont été omises de ce tableau. La surface moyenne des pièces du logement de référence est de 18 m².

Le test de Student (T) permet d'apprécier la significativité des coefficients. Compte tenu de la loi de probabilité suivie par l'estimateur de ce coefficient, on considère qu'il est significativement différent de 0 si le T de Student (rapport entre la valeur du coefficient et son écart-type) est supérieur à 2 (ce seuil correspond à un intervalle de confiance à 95 % pour le coefficient).

« L'effet propre » de l'ancienneté d'occupation du locataire est plus sensible dans le parc ancien (construit avant 1948 - hors loi de 1948). Par rapport à un locataire installé depuis quatre à huit ans dans le même logement, celui qui aurait emménagé dans l'année supporterait une majoration de loyer de 24 % ; en revanche, un locataire habitant ce logement depuis au moins douze ans paierait presque 30 % de moins.

Graphique 3 - Les loyers selon l'ancienneté d'occupation



LOGEMENT

Dans le parc privé construit après 1948, l'impact de la durée d'occupation sur les loyers est atténué. Par rapport à la même référence (quatre à huit ans d'occupation), la majoration de loyer pour les emménagés récents n'est que de 7 %, et la minoration pour les anciens locataires de 20 %. Le marché locatif semblerait s'adapter à une plus grande mobilité des ménages, sans que la rapidité des rotations soit l'unique explication du phénomène. Les propriétaires des logements construits après 1948 paraissent aussi plus soucieux de revaloriser régulièrement leur loyer. Peut-être le font-ils parce qu'ils peuvent compter sur une demande régulière, et vraisemblablement plus solvable. Pour les mêmes raisons, l'ancienneté d'occupation procure aux locataires un avantage légèrement moindre en région parisienne où le marché est en permanence très tendu.

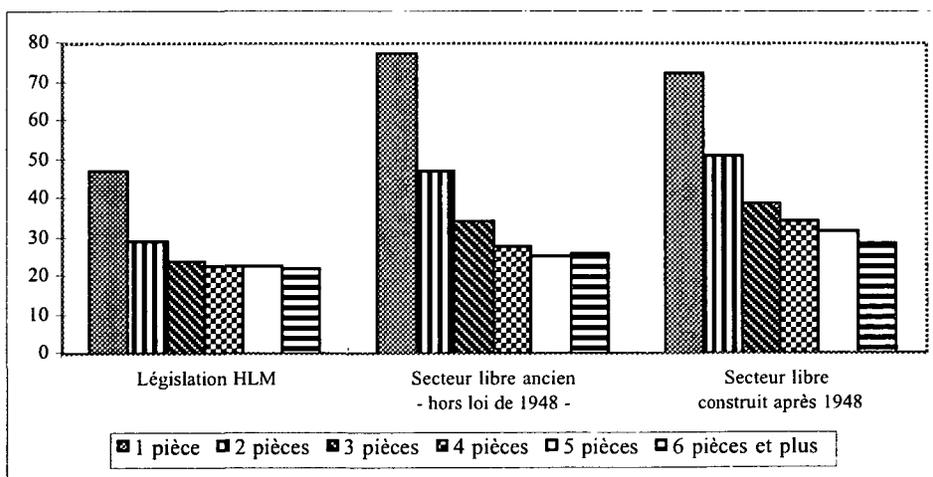
L'effet de la durée d'occupation est faible dans le parc social : + 5 % pour les loyers des ménages récemment emménagés, et une minoration de - 8 % pour les locataires les plus anciens. Les bailleurs sociaux ont, certes, la possibilité de réviser leurs loyers à l'occasion des changements d'occupants, mais ils doivent respecter les limites des plafonds (maximum de la fourchette ou plafond de la convention).

Le nombre de pièces et leur superficie : un « effet de marché », mais aussi un « effet d'échelle »

Les petits logements se louent, en proportion, beaucoup plus cher que les grands, quelle que soit la taille de l'agglomération et quel que soit le secteur locatif. Dans le parc privé, ancien ou moderne, le loyer au m² d'un studio dépasse d'environ 80 % celui d'un logement de trois pièces, toutes choses égales par ailleurs, et le loyer d'un logement de six pièces lui est inférieur de plus de 20 %. Au-delà de quatre pièces, l'effet de la taille du logement est moins sensible. Dans le parc social, il est du même ordre que dans le parc privé, si ce n'est que les studios sont loués encore plus cher (+ 130 %, par rapport à un logement de trois pièces).

Dans le parc privé et dans le parc social, les écarts de loyer imputables à la taille des logements ont des causes similaires. Il s'agit d'abord d'un « effet d'échelle » : pour une ou deux pièces d'habitation, les logements de petite taille disposent, en général, des pièces de service - cuisine ou kitchenette, salle de bain - et des installations collectives des immeubles, à l'instar des logements plus vastes. Dans le parc social, il semblerait que les règles de calcul des loyers initiaux, fondées sur la surface corrigée, tendent à accentuer cet effet d'échelle. Si les petits logements se louent plus cher, c'est aussi parce que leurs loyers sont régulièrement revalorisés, leurs occupants étant plus mobiles que la moyenne bien qu'un bon nombre d'entre eux soient âgés. La surface a également un effet dégressif sur les loyers. Si la surface moyenne des pièces augmente de 10 %, le loyer au m² diminue d'environ 6 % dans le parc privé et de 8 % dans le parc social.

Graphique 4 - Les loyers selon le nombre de pièces du logement



LOGEMENT

Dans le secteur libre, le niveau élevé des loyers des petits logements résulte enfin, pour une large part, de la loi de l'offre et de la demande : les logements de petite taille sont très recherchés. Ils conviennent aussi bien à des étudiants qu'à de jeunes ménages ou à des personnes âgées se retrouvant seules ou en couple après le départ de leurs enfants. Bien que les logements sociaux soient plutôt destinés à loger des familles, on peut également se demander si la rareté des petits logements dans ce parc ne contribue pas à rehausser leurs loyers : les studios ne représentent que 6,4 % des logements sociaux, contre 16,6 % des logements du parc locatif privé construits depuis 1948.

L'effet du confort arrive à saturation

Le confort des logements n'est plus aujourd'hui un facteur explicatif très discriminant des écarts de loyer. S'il est vrai que l'absence du confort de base joue négativement sur les loyers, elle ne concerne qu'une minorité des logements du secteur libre construits depuis 1948 (0,3 %) ou des logements sociaux (2 %), lesquels sont de construction relativement récente (près des trois quarts ont été construits après 1960). Dans le parc locatif libre ancien, près de 10 % des logements sont encore dépourvus du confort de base (eau, WC, salle de bain). La décote de loyer qui en résulte, par rapport au loyer d'un logement ayant tout le confort (hormis le chauffage central), est d'au moins 20 % mais peut dépasser 80 % pour les logements les plus inconfortables.

La présence d'un système de chauffage central n'induit que de faibles majorations de loyer dans le secteur libre récent (3 % à 5 % environ), les logements de ce parc étant, de toute façon, équipés d'un système de chauffage moderne. En revanche, dans le parc locatif ancien, c'est un élément de confort apprécié puisqu'il explique des écarts de loyer relativement importants : + 14 % pour le chauffage collectif, + 20 % pour le chauffage individuel.

Si l'effet des normes de confort classiques est arrivé à saturation, les ménages se montrent sensibles à de nouvelles commodités. Ils acceptent de louer plus cher des logements collectifs lorsque l'immeuble est équipé d'un ascenseur (+ 10 % environ) ou d'un digicode. Ils apprécient une bonne exposition. En revanche, à Paris, les appartements situés au premier étage sont moins prisés (- 7 %).

Les loyers dépendent aussi de la date de construction de l'immeuble, du type d'habitat, du lien de parenté entre le bailleur et le locataire...

Les loyers baissent lorsque l'ancienneté du logement augmente. Dans le parc privé, cet effet de génération est relativement faible. Il est imputable, pour l'essentiel, à des améliorations dans les normes de construction et d'isolation qui se répercutent sur le standing de l'immeuble et sont, en partie, prises en compte par d'autres variables³. Il se peut aussi que certains paramètres aillent à l'encontre de l'âge de l'immeuble. Ainsi, la localisation : les logements anciens occupent souvent une situation plus centrale que les logements récents, ce qui tend à majorer leurs loyers. Les logements construits entre 1948 et 1974 ont, toutefois, des loyers inférieurs de 14 % à ceux des logements les plus récents.

L'effet de l'ancienneté de l'immeuble est plus sensible dans le parc social où les loyers des logements construits avant 1948 sont inférieurs de 15 % à ceux des logements construits entre 1975 et 1981, lesquels sont dépassés de plus de 30 % par les loyers des logements plus récents. Aux effets de la qualité de la construction, s'ajoute, dans le cas des logements sociaux, celui de son mode de financement. La mise en place des PLA, en 1977, s'est accompagnée d'une hausse sensible des loyers initiaux ; ceux des logements ayant fait l'objet d'une rénovation dans le cadre d'un conventionnement ont également été revalorisés.

³ Les variables de confort de l'enquête Logement décrivent celui-ci de façon assez sommaire ; elles ne permettent pas de mettre en évidence certaines améliorations dans la qualité de la construction dont les effets sont, de ce fait, soit ignorés de l'analyse, soit pris en compte indirectement par d'autres variables.

LOGEMENT

Tableau 3 - Les écarts de loyer dans le parc social et à Paris

Logements sociaux			Logements de l'agglomération parisienne		
$R^2 = 0,58$			$R^2 = 0,75$		
<i>Loyer de référence = 27,7 francs par m²</i>			<i>Loyer de référence = 63,7 francs par m²</i>		
	%	T		%	T
rural et moins de 100 000 habitants	+6	+3,4			
agglomération de Paris	+6	+1,0			
Paris	+22	+3,2	agglomération de Paris	-16	-8,4
<i>plus de 100 000 hab</i>	-	-	Paris	-	-
achevé :			achevé :		
avant 1948	-15	-9,1	avant 1871	+2	0
entre 1948 et 1961	-12	-9,1	entre 1871 et 1914	-4	-1,0
entre 1961 et 1974	-8	-6,4	entre 1915 et 1948	-9	-2,9
<i>entre 1975 et 1981</i>	-	-	<i>entre 1949 et 1974</i>	-	-
entre 1982 et 1989	+31	+17,1	entre 1975 et 1981	+7	+2,7
en 1990 et après	+34	+18,0	entre 1982 et 1989	+26	+7,9
			en 1990 et après	+27	+7,6
1 pièce	+130	+45,0	1 pièce	+76	+22,9
2 pièces	+24	+18,5	2 pièces	+20	+9,7
3 pièces	-	-	3 pièces	-	-
4 pièces	-13	-14,1	4 pièces	-7	-3,5
5 pièces	-20	-16,1	5 pièces	-9	-3,1
6 pièces	-27	-11,1	6 pièces	-4	-1,0
conventionné	+2	+1,1	HLM conventionnée	-49	-32,7
ne sait pas	+6	+3,1	HLM non conventionnée	-49	-26,6
<i>non conventionné</i>	-	-	social hors HLM	-38	-13,7
conventionné avec surloyer	+18	+8,8	loi de 1948	-44	-11,4
conventionné sans surloyer	0	-	libre avant 1949	+18	+4,2
non conventionné avec surloyer	+24	+4,3			
<i>non conventionné sans surloyer</i>	-	-	<i>libre après 1949</i>	-	-
locataire installé depuis :			locataire installé depuis :		
moins d'un an	+5	+3,5	moins d'un an	+12	+4,5
1 à 4 ans	+3	+2,4	1 à 4 ans	+6	+2,7
4 à 8 ans	-	-	4 à 8 ans	-	-
8 à 12 ans	-4	-2,8	8 à 12 ans	-8	-3,3
12 ans et plus	-8	-6,7	12 ans et plus	-17	-8,2

En région parisienne, les logements anciens ne se louent pas tellement moins cher que ceux qui ont été construits entre 1949 et 1974 ; nombre d'entre eux sont, en effet, des logements haussmanniens de grand standing. Toujours en raison de leur qualité, qui va souvent de pair avec une situation exceptionnelle, les loyers des logements les plus récents sont également fortement majorés (d'au moins 25 %).

Les loyers des maisons individuelles construites depuis 1948 sont supérieurs de 8,5 % à ceux des logements collectifs de ce même parc. A l'inverse, l'habitat individuel ancien, souvent constitué de petits pavillons périurbains peu confortables, se loue beaucoup moins cher (- 10 %) que les logements en immeuble collectif ancien, plus fréquemment situés en centre ville.

Dernier facteur de disparité des loyers : le lien de parenté entre le bailleur et son locataire. Peu de locataires sont concernés (3,5 % environ) mais, quand tel est le cas, les loyers sont minorés de 22 % dans le parc privé construit après 1948 et de 25 % dans le parc privé ancien.

**Sur le marché,
comme dans
le parc social,
les loyers reflètent
la qualité
du service
de logement**

Les écarts de loyers dans le secteur libre sont bien décrits par les modèles qui expliquent 72 % de la variance des loyers du parc ancien et 66 % de la variance des loyers des logements construits depuis 1948. Autrement dit, les facteurs explicatifs absents du modèle, soit parce qu'ils sont très subjectifs (rabais, négociations de gré à gré), soit parce que l'enquête ne permet pas de les saisir, ont relativement peu d'incidence sur les loyers du parc privé.

Pour mieux décrire les écarts de loyer dans le parc social, certains aspects de la réglementation ont dû être introduits dans le modèle. Si le conventionnement joue peu, l'existence d'un surloyer se traduit par un supplément de loyer de 18 % pour les logements conventionnés, et de 24 % pour les logements non conventionnés, par rapport au loyer, sans surloyer, d'un logement non conventionné. Néanmoins, la part de variance expliquée par le modèle n'est que de 58 %.

LOGEMENT

Si les caractéristiques des logements ont souvent les mêmes effets sur les loyers du parc privé et sur ceux des logements sociaux, avec toutefois des ampleurs différentes, c'est probablement que le législateur s'est référé aux tendances du marché pour établir la réglementation... Il est vrai que, dans les deux cas, les loyers mesurent le prix du service de logement. Que ce prix s'établisse sur un marché et qu'il soit fixé par une réglementation, il dépend, pour une large part, de la qualité et de l'utilité du service de logement.

La modélisation des loyers

Les liens entre les loyers et les variables qui les expliquent ont été modélisés par des équations économétriques. La variable expliquée est le loyer (ou plutôt son logarithme) et les variables explicatives sont, pour la plupart, qualitatives. Le modèle le plus général est le suivant :

$$\text{Log}(L) = \text{Log}(L_0) + \sum_i \sum_k b_{ki} X_{ki} + \sum_j d_j Y_j + \varepsilon, k = 1 \text{ à } K_i, i = 1 \text{ à } I, j = 1 \text{ à } J$$

L est le loyer annuel du logement,

X_{ki} est la variable indicatrice relative à la modalité k de la variable qualitative i et le modèle comporte I variables qualitatives,

Y_j est une des J variables quantitatives du modèle,

ε est le résidu.

Le loyer de référence L_0 est celui d'un logement défini par un ensemble de modalités choisies a priori : on retient, de préférence, des modalités « centrales », de manière à mesurer des écarts de loyer, tantôt positifs, tantôt négatifs.

Par une transformation mathématique simple des coefficients, on obtient une mesure des écarts relatifs de loyer dus à chacune des variables explicatives, par rapport au loyer de référence L_0 .

Supposons qu'une seule des caractéristiques d'un logement donné soit différente de celles du logement de référence, par exemple sa localisation : le logement de référence est situé à Paris et le logement auquel on s'intéresse est situé dans une commune rurale, par exemple. Pour ce logement, l'indicatrice correspondant à Paris prend la valeur 0 et celle de la modalité « zone rurale » vaut 1. Les autres variables indicatrices sont toutes nulles. Le modèle s'écrit :

$$\text{Log}(L) - \text{Log}(L_0) = b_{ki}, b_{ki} \text{ étant le coefficient relatif à la modalité « zone rurale »}$$

$$L = L_0 e^{b_{ki}}, \text{ par conséquent : } \frac{L - L_0}{L_0} = e^{b_{ki}} - 1 = b_{ki}, \text{ si } b_{ki} \text{ est petit.}$$

Autrement dit, $(e^{b_{ki}} - 1)$, ou b_{ki} s'il est petit, représente la variation relative de loyer, exprimée en pourcentage, entre le loyer d'un logement parisien et celui d'un logement situé en zone rurale, toutes choses égales par ailleurs. De même, si la variable explicative est quantitative, d_j est l'élasticité du loyer par rapport à cette variable.

Ces modèles décrivent relativement bien les liens entre les loyers et les caractéristiques des logements ou de leur occupation. Toutefois, ils ne peuvent pas prendre en compte certaines situations particulières, telles qu'une vue imprenable ou des relations privilégiées entre le bailleur et son locataire. D'une manière générale, toute situation que ne permettent pas de traduire les données observées leur échappera.