

DES LOYERS DE PLUS EN PLUS SENSIBLES AU CADRE DE VIE

Virginie CHRISTEL*

En 2002, en métropole, quatre ménages sur dix sont locataires de leur résidence principale. Ils occupent un logement de 68 m² en moyenne pour un loyer mensuel de 350 €. Les disparités sont fortes pour des logements de même surface, entre secteurs locatifs, zones urbaines et rurales, maisons et appartements... Le loyer au m² d'un appartement de deux pièces, en agglomération parisienne, loué vide dans le secteur privé, est en moyenne 3,2 fois plus élevé que celui d'une maison de trois pièces localisée dans une commune rurale.

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

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

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

En 2002, la métropole compte 10,7 millions de ménages locataires de leur résidence principale, soit quatre ménages sur dix (*encadré 1*). Le « locataire moyen » habite un logement de 68 m² et paie un loyer mensuel hors charge de 350 €. S'il habite une commune rurale, il dispose de 16 m² de plus et paie 18 € de moins. A l'inverse, s'il habite dans l'agglomération parisienne, il loue 4 m² de moins et paie 76 € de plus.

Secteurs privé et social : des différences marquées

Des différences importantes existent également entre les secteurs locatifs social et privé. A surface égale, les loyers sont en moyenne 30 % plus bas dans le parc social qui accueille 4,6 millions de ménages, que dans le privé où résident 6,1 millions de ménages. En moyenne, les loyers du secteur social s'élèvent annuellement à 50 € par m², ceux du parc privé à 85 € (*tableau 1*).

Les logements collectifs du parc privé se caractérisent par des loyers très dispersés : 20 % des loyers sont inférieurs à 59 € par m², 20 % sont supérieurs à 133 € par m², soit un rapport¹ de 2,3 (*graphique 1*). Les loyers pratiqués dans le parc social sont plus concentrés autour de leur valeur médiane : 20 % sont inférieurs à 36 € par m², 20 % sont supérieurs à 61 € par m² dans un rapport égal à 1,7.

* Cette étude a bénéficié des travaux préparatoires de Raphaëlle Rivalin. Une version complète de cette étude est disponible sur le site internet du SES : www.equipement.gouv.fr/statistiques sous le titre « Une analyse de la dispersion des loyers ».

¹ Rapport du huitième au deuxième décile de la distribution des loyers.

LOGEMENT

Les loyers du parc privé varient très fortement selon la situation du logement, dans une grande agglomération, dans une petite ville ou à la campagne, contrairement aux loyers du parc social, bien moins modulés. En conséquence, si les deux secteurs affichent des prix assez voisins en zone rurale, l'écart est plus marqué en ville : les logements sociaux sont 57 % moins cher en agglomération parisienne.

Tableau 1 : Le parc locatif en 2002

Secteur de location	Nombre de logements (milliers)	Part (%)	Surface moyenne (en m ²)	Loyer moyen au m ² (€/m ²) (1)	Loyer médian au m ² (€/m ²)
Parc privé					
Locataires d'un logement vide					
Secteur libre bailleurs personnes morales	245	2,3	67,6	96,3	77,6
Secteur libre bailleurs personnes privées	4 535	42,3	65,7	83,5	73,2
Loi de 1948	215	2	65,5	53,9	48,2
Autres locataires (sous-locataire, meublés...)	340	3,2	35,4	140,7	119
Logés gratuit	762	7,1	76,7	-	-
Ensemble parc privé	6 097	56,8	65,4	84,9	73,6
Parc social					
Locataires d'un logement vide					
HLM conventionné	3 144	29,3	70,7	47,8	45,6
HLM non conventionné	329	3,1	68,7	51	45,8
Autre social	838	7,8	70,5	58	53
Autres locataires (sous-locataire, meublés...)	57	0,5	37,1	83,4	73,4
Logés gratuit	264	2,5	82	-	-
Ensemble parc social	4 632	43,2	70,8	50,2	46,7
Parc locatif	10 729	100	67,7	68,1	56,4

Source : Enquête logement 2002

(1) Non compris loyers avec éléments annexes, non compris loyers nuls

Champ : Résidences principales de métropole

Encadré 1

Les locataires et leur logement en 2002

4,6 millions de ménages, soit un peu moins de la moitié, sont logés dans le parc social. Ils sont proportionnellement un peu plus nombreux qu'en 1996, car le parc social s'est accru un peu plus vite que le parc locatif privé.

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

Souvent des logements collectifs, surtout dans le secteur social

Si les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles ne représentent qu'un quart des logements en location. Leur part dans le parc locatif s'est toutefois développée entre 1996 et 2002.

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

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

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

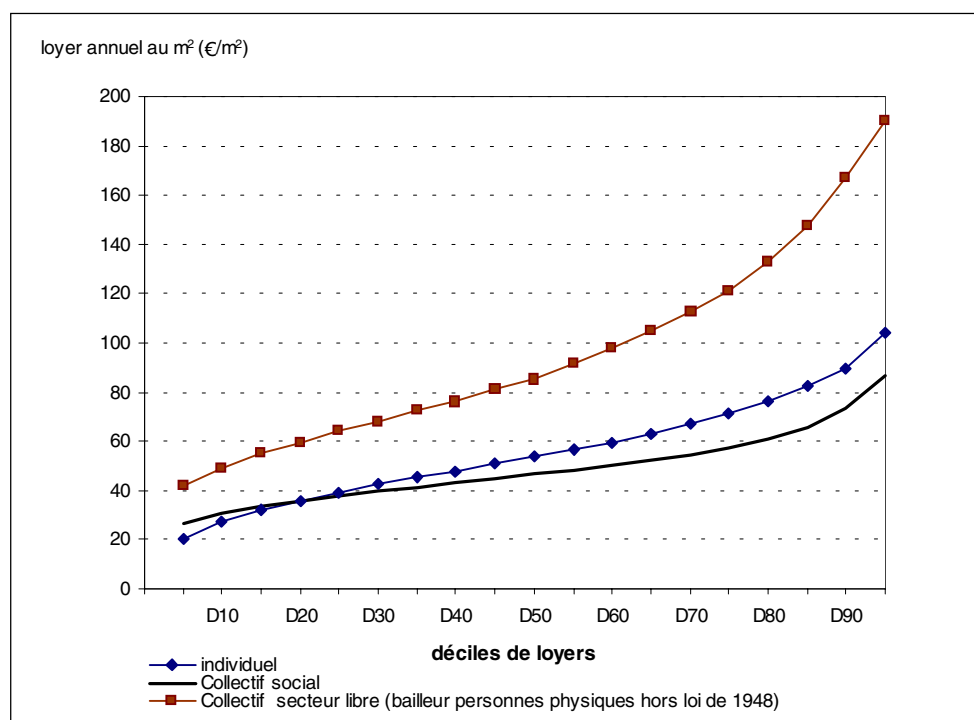
Plus jeunes en moyenne que les propriétaires occupants, les locataires sont aussi plus souvent des personnes seules ou des familles monoparentales. Ces ménages comptent en moyenne 2,2 personnes contre 2,5 pour les ménages propriétaires.

Près d'un locataire sur dix est logé gratuitement (*encadré 2*).

LOGEMENT

Ces contrastes entre les deux secteurs s'expliquent par des logiques différentes dans la fixation des loyers. Les loyers du secteur privé sont fixés librement entre les parties, en fonction des lois du marché, dans le cadre défini par les articles 17 et 19 de la loi n° 89 462 du 6 juillet 1989 et par celle du 21 juillet 1994. Les loyers des logements HLM sont au contraire réglementés et plafonnés. La fixation des loyers HLM répond à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement des activités nouvelles, tout en respectant un loyer maximal, défini par convention avec l'Etat dans le cas de règles administratives.

Graphique 1 : Distribution des loyers



Source : Enquête Logement 2002

Note de lecture : 10 % des ménages locataires de logements collectifs du secteur libre ont des loyers inférieurs à 49 € au m².

Encadré 2

Qui sont les ménages logés gratuitement ?

Un million de ménages sont logés gratuitement.

Plus de la moitié d'entre eux, principalement des personnes isolées, est logée par un membre de sa famille. 30 % sont des personnes âgées logées par leurs enfants et 50 % sont des enfants logés par leurs parents.

Un tiers occupe gratuitement un logement fourni par l'employeur d'une des personnes qui compose le ménage. 70 % de ces locataires occupent un logement social, parmi lesquels 60 % sont employés dans la fonction publique ou dans une entreprise publique.

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

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

LOGEMENT

Des déterminants des loyers différents selon les segments du parc locatif

Surface, ancienneté, confort, localisation... justifient les écarts de loyer d'un logement à l'autre, mais la sensibilité à ces paramètres est très différente selon que l'on est dans le parc social ou dans le parc privé, que l'on loue une maison ou un appartement. Dans le parc social qui relève d'un marché encadré, ces caractéristiques expliquent seulement 55 % de la variance des loyers des appartements ; elles en expliquent 74 % dans le parc privé. Ces facteurs ne jouent pas non plus de la même façon sur les loyers des maisons et des appartements. Les maisons sont plus grandes que les appartements et elles sont plus souvent situées en milieu rural ; les loyers au m² y sont plus bas, et moins dispersés que dans le collectif.

C'est pourquoi, on analysera la formation des loyers sur trois segments de marché locatif homogènes : les logements individuels (qui représentent 25 % des logements en location), le secteur social collectif (36 %) et le secteur collectif privé (39 %). L'analyse du marché locatif des maisons ne distingue pas le secteur de location, car le marché de l'individuel social concerne assez peu de logements (800 000 logements).

Un modèle économétrique d'analyse de la covariance a été estimé pour chacun de ces marchés (*encadré 3*). Ce modèle permet d'isoler les effets propres à chacune des variables, toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire à valeur fixée (qualifiant la situation de référence) des autres paramètres du modèle.

Encadré 3

Source et méthode

Un modèle économétrique log-linéaire d'analyse de la covariance permet d'isoler les effets propres des variables explicatives du montant des loyers et ainsi de s'affranchir des effets de structure.

Trois modèles ont été estimés selon le type de logement et le secteur de location : pour les maisons, les appartements du parc social et les appartements du parc privé. La variable modélisée est le logarithme du loyer au m² pour l'habitat collectif et le logarithme du montant du loyer pour l'habitat individuel.

Les variables explicatives retenues sont des caractéristiques du logement ou de sa localisation (voir liste et modalités dans les tableaux de résultats). Les caractéristiques des locataires ne sont pas introduites dans ce modèle, sauf l'ancienneté d'occupation.

Champ du modèle

L'estimation porte sur les loyers des logements loués vides, en France métropolitaine. Sont exclus de l'analyse des logements particuliers : les logements gratuits, les logements comportant des locaux annexes loués (locaux professionnels, logements des employés de maison...), ceux occupés par les fermiers ou métayers, les personnes logées par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès de personnes morales dans le parc privé.

Source

Le modèle est estimé à partir des données de l'enquête Logement 2002 de l'Insee.

Réalisées depuis 1955 tous les quatre ou cinq ans, les enquêtes Logement permettent de décrire le parc de logement et les conditions de vie de ses occupants. La dernière s'est déroulée entre décembre 2001 et février 2002. Elle porte sur un échantillon de 47 500 logements, dont 40 600 résidences principales. Le champ de l'enquête est constitué par les logements ordinaires de métropole. Sont donc exclus les logements collectifs comme les foyers, casernes ou internats, et les habitations mobiles.

LOGEMENT

Les petits logements sont plus chers

Les loyers augmentent avec la surface des appartements, mais moins vite. Le loyer au mètre carré baisse quand la surface augmente, ce qui s'explique à la fois par des effets d'échelle et de marché. Les petits logements disposent comme les grands d'une cuisine et d'une salle de bains. Ces coûts fixes d'équipement sont répercutés à la vente et à la location. En second lieu, les prix des petits logements sont tirés vers le haut par une très forte demande, surtout dans les grandes agglomérations.

Dans le parc privé, le loyer moyen au mètre carré d'un studio est, toutes choses égales par ailleurs, 61 % plus élevé que celui d'un appartement de trois pièces, alors que le passage de deux à trois pièces entraîne un surcoût de 18 % seulement (*tableau 2*). Dans le parc social, l'écart est plus important, mais de portée moindre, en raison de la rareté de l'offre sociale en studios (*tableau 3*).

Le confort augmente, les prix suivent

La quasi-totalité du parc dispose désormais du confort sanitaire de base (eau courante, WC, sanitaire et chauffage central) et si l'absence de confort de base minore très nettement le loyer, ce facteur ne joue plus que marginalement. L'inconfort le plus fréquent reste l'absence de chauffage central, mais il est en fort recul : il reste 13 % des maisons en location sans chauffage central, en 2002. Seulement 4 % de logements collectifs dans le parc locatif privé sont sans chauffage central. Dans le parc social, quasiment tous les logements sont confortables.

D'autres éléments de confort jouent à l'inverse un rôle accru : isolation, qualité de l'installation électrique, ascenseurs, balcons et terrasses. La présence d'un ascenseur majore de 7 % les loyers des appartements dans le parc collectif privé, toutes choses égales par ailleurs. La présence d'une terrasse ou d'un balcon, qui concerne environ un appartement sur deux, élève de 5 % le montant des loyers.

L'état général du logement a naturellement une incidence sur le loyer, mais c'est un indicateur difficile à qualifier. Dans cette étude, un logement est dit « sans défaut intérieur » s'il est équipé d'une prise de terre, d'une installation électrique encastrée, de double vitrage et s'il ne présente pas de fissures ou de trous importants dans les sols et pas de signes d'humidité. De même, un logement est dit « sans défaut extérieur » s'il est raccordé au tout à l'égout, s'il présente une isolation par le toit et si, pour un logement ancien, le ravalement a été effectué. En 2002, en l'absence de défauts intérieurs, le loyer d'une maison est majoré de 6 %, et en l'absence de défauts extérieurs, de 5 % (*tableau 4*).

Tableau 2 : Détermination des loyers du parc collectif privé

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel au m ² R ² =73,5	Effet (%)
Nombre de pièces	
1 pièce	43
2 pièces	Ref
3 pièces	-18
4 pièces	-30
5 pièces	-37
6 pièces ou plus	-36
Confort	
pas d'eau ou eau courante seulement	-32
eau et WC intérieurs sans installation sanitaire	-49
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	-13
Wc intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	-12
Wc intérieur et installations sanitaires avec chauffage central	Ref

LOGEMENT

Tableau 2 : Détermination des loyers du parc collectif privé (suite)

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel au m ² R ² =73,5	Effet (%)
Etat	
défaut extérieur	-2*
aucun défaut extérieur	Ref
défaut intérieur	-4
aucun défaut intérieur	Ref
Balcon ou terrasse	
Oui	Ref
Non	-5
Ascenseur	
Oui	7
Non	Ref
Année d'achèvement de l'immeuble	
avant 1948	Ref
de 1949 à 1967	4
de 1968 à 1974	3*
de 1975 à 1989	7
de 1990 à 1998	12
1999 et après	17
Année d'achèvement dans l'agglomération parisienne (effet conjugué supplémentaire)	
avant 1948	Ref
de 1949 à 1967	-8
de 1968 à 1974	-8*
de 1975 à 1989	-9*
de 1990 à 1998	-11*
1999 et après	-26**
Tranche d'unité urbaine	
Rural	-13
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Ref
Unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants	3*
Banlieue d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	12
Ville centre d'une U.U de plus de 200 000 hbts hors agglo. Paris	12
Agglomération parisienne	87
Statut socio-spatial relatif	
1er quartile : modeste	-7
2eme quartile : intermédiaire -	0*
3ème quartile : intermédiaire +	Ref
4ème quartile : aisé	10
Statut socio-spatial dans l'agglomération parisienne (effet conjugué supplémentaire)	
1er quartile : modeste	-10
2eme quartile : intermédiaire -	-11
3ème quartile : intermédiaire +	Ref
4ème quartile : aisé	3*
Ancienneté d'occupation	
moins d'un an	9
1 à moins de 4 ans	7
4 à moins de 8 ans	Ref
8 à moins de 12 ans	-7
12 ans et plus	-20

Source : Enquête logement 2002

Lecture : un appartement situé hors agglomération parisienne, construit entre 1990 et 1998, se loue 12 % plus cher que le même appartement construit avant 1948. Si les appartements sont situés en agglomération parisienne, le plus récent se loue 1 % moins cher (résultat approché par le calcul $1 - (1 + 0,12) * (1 - 0,11)$).

Le modèle prend également en compte les variables suivantes : surface moyenne des pièces, taille de l'immeuble, location par un membre de la famille, non présentées dans le tableau.

Ref désigne la modalité de référence. Les résultats sont significatifs au seuil de 5 %, sauf ceux marqués * (significatifs au seuil de 10 % seulement) et ** (non significatifs au seuil de 10 %).

LOGEMENT

Tableau 3 : Détermination des loyers du parc collectif social

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel au m ² R ² =55,5	Effet (%)
Nombre de pièces	
1 pièce	58
2 pièces	Ref
3 pièces	-19
4 pièces	-28
5 pièces	-32
6 pièces ou plus	-32
Confort	
pas d'eau ou eau courante seulement	n. s.
eau et WC intérieurs sans installation sanitaire	-69
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	-3
Wc intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	-14
Wc intérieur et installations sanitaires avec chauffage central	Ref
Etat	
défaut extérieur	0
aucun défaut extérieur	Ref
défaut intérieur	-3
aucun défaut intérieur	Ref
Balcon ou terrasse	
<i>oui</i>	Ref
non	-3
Ascenseur	
oui	8
non	Ref
Année d'achèvement de l'immeuble	
avant 1948	Ref
de 1949 à 1967	-11
de 1968 à 1974	-8
de 1975 à 1989	8
de 1990 à 1998	25
1999 ou après	19
Statut socio-spatial relatif	
1er quartile : modeste	-5
2ème quartile : intermédiaire -	-3*
3ème quartile : intermédiaire +	Ref
4ème quartile : aisé	7
Ancienneté d'occupation	
moins d'un an	2*
1 à moins de 4 ans	1*
4 à moins de 8 ans	Ref
8 à moins de 12 ans	-4
12 ans et plus	-7

Source : Enquête logement 2002

Lecture : un appartement dans un immeuble construit après 1998 se loue 19 % plus cher au m² qu'un appartement présentant les mêmes caractéristiques mais dans un immeuble construit avant 1948.

Le modèle prend également en compte les variables suivantes : surface moyenne des pièces, taille de l'immeuble, secteur HLM, zone de prix HLM, existence d'un surloyer, non présentées dans le tableau.

Ref désigne la modalité de référence. Les résultats sont significatifs au seuil de 5 %, sauf ceux marqués * (significatifs au seuil de 10 % seulement).

LOGEMENT

Tableau 4 : Détermination des loyers des maisons individuelles

Variable modélisée : logarithme du loyer annuel R ² =63,0	Effet (%)
Nombre de pièces	
1 pièce	-23
2 pièces	Ref
3 pièces	30
4 pièces	58
5 pièces	77
6 pièces ou plus	103
Confort	
pas d'eau ou eau courante seulement	-66
eau et WC intérieurs sans installation sanitaire	-44
eau et installations sanitaires sans WC intérieurs	-41
WC intérieurs et installations sanitaires sans chauffage central	-21
WC intérieurs et installations sanitaires avec chauffage central	Ref
Etat	
défaut extérieur	-5
aucun défaut extérieur	Ref
défaut intérieur	-6
aucun défaut intérieur	Ref
Parking	
oui	7
non	Ref
Année d'achèvement de l'immeuble	
avant 1948	Ref
de 1949 à 1967	3*
de 1968 à 1974	16
de 1975 à 1989	25
de 1990 à 1998	19
1999 et après	17
Tranche d'unité urbaine	
Rural	-12
Unité urbaine de moins de 100 000 habitants	Ref
Unité urbaine de 100 000 à 200 000 habitants	12
Banlieue d'une U.U de plus de 200 000 habitants	20
Ville centre d'une U.U de plus de 200 000 habitants	8*
Agglomération parisienne	46
Statut socio-spatial relatif	
1er quartile : modeste	-13
2ème quartile : intermédiaire -	-1*
3ème quartile : intermédiaire +	Ref
4ème quartile : aisé	11
Ancienneté d'occupation	
moins d'un an	14
1 à moins de 4 ans	Ref
4 à moins de 8 ans	9
8 à moins de 12 ans	-8
12 ans et plus	-20

Source : Enquête logement 2002

Lecture : une maison louée depuis moins d'un an se loue 14 % plus cher qu'une maison dont l'ancienneté d'occupation est comprise entre un et quatre ans, à caractéristiques équivalentes.

Le modèle prend également en compte les variables suivantes : surface moyenne des pièces, secteur locatif, location par un membre de la famille, non présentées dans le tableau.

Ref désigne la modalité de référence. Les résultats sont significatifs au seuil de 5 %, sauf ceux marqués * (significatifs au seuil de 10 % seulement).

LOGEMENT

L'ancienneté de l'immeuble joue peu sur les loyers parisiens

La date de construction de l'immeuble est un indicateur général de la qualité technique du logement. Les logements construits avant 1975, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'appartements en province, se louent nettement moins chers que les logements construits récemment.

Ainsi, les maisons construites avant 1948 se louent, toutes choses égales par ailleurs, 25 % moins chères que les maisons construites après 1975, car ce sont souvent de petits pavillons périurbains aux normes de construction et d'isolation plus médiocres.

A l'inverse, à Paris, selon l'estimation du modèle, les appartements anciens et récents se loueraient à des niveaux voisins. Cet apparent paradoxe tient à la difficulté de bien repérer dans le modèle les localisations présentant des singularités. De nombreux logements parisiens anciens sont des logements haussmanniens de grand standing qui bénéficient de situations exceptionnelles. A l'inverse, les logements plus récents sont souvent moins bien situés, en périphérie.

La taille de l'agglomération a son importance, la population du quartier aussi

A côté des caractéristiques intrinsèques des logements, telles que le nombre de pièces, la surface ou encore le confort, l'environnement de l'habitat intervient également dans la détermination du montant des loyers. La localisation du logement conditionne en effet l'accessibilité et la qualité du cadre de vie.

La taille d'unité urbaine est un premier facteur explicatif lié à ce critère : les loyers croissent avec l'intensité d'urbanisation. Ainsi, les loyers des appartements du secteur libre en milieu rural sont inférieurs de 25 % à ceux situés dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants. Les loyers pratiqués dans l'agglomération parisienne dépassent largement ceux des autres villes, le marché parisien étant particulièrement tendu. Dans le secteur libre, ils sont presque deux fois plus élevés que ceux pratiqués dans les villes de moins de 100 000 habitants, toujours toutes choses égales par ailleurs.

En second lieu, l'environnement du logement est qualifié par un indicateur de statut socio-spatial, construit sur une typologie socio-économique des quartiers ou des communes (*encadré 4*). Le modèle retient l'appartenance du logement à une des quatre classes de quartier ou commune : modeste, intermédiaire-, intermédiaire+, aisé, qui traduisent le degré de richesse des résidents.

La présence sur un marché local de locataires à revenus élevés tire les loyers (du secteur privé) vers le haut. Un logement situé dans un quartier « aisé » est loué 17 % plus cher que le même logement situé dans un quartier modeste. A Paris plus qu'ailleurs, le statut socio-spatial influence le niveau du loyer. Le loyer d'un appartement parisien dans un quartier « aisé » est 30 % supérieur à celui du même appartement situé dans un quartier « modeste ».

Lorsque ce facteur de discrimination des loyers se conjugue avec d'autres (confort, taille, ancienneté... des logements), les disparités de loyers entre quartiers s'en trouvent accentuées. Les éléments qui concourent à l'élévation des loyers se concentrent en effet dans les mêmes quartiers. Toutes causes confondues, les loyers des quartiers aisés dépassent ceux des quartiers modestes de près de la moitié en secteur libre et même d'un tiers en secteur social (*tableau 5*).

LOGEMENT

Tableau 5 : Loyer moyen annuel par m² observé selon le statut socio-spatial

En euros

	Collectif privé	Collectif social	Individuel
quartier modeste	77,9	46,2	48,3
quartier intermédiaire -	86,6	51	56,7
quartier intermédiaire +	100,8	54,4	60,2
quartier aisé	114,2	61	68,4

Source : Enquête logement 2002

Non compris loyers avec éléments annexes, non compris loyers nuls.

Encadré 4

Le statut socio-économique spatial d'un quartier ou d'une commune

Le statut socio-économique spatial d'une commune ou d'un quartier est un indicateur construit à partir d'une analyse multi-critères prenant en compte l'activité professionnelle de ses résidents dans ses différentes dimensions². Il permet de décrire des disparités de peuplement.

L'axe principal qui se dégage de l'analyse des données³ 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. Un quartier bénéficie d'un statut d'autant plus élevé que ses résidents sont des actifs occupés à des tâches de conception ou de direction ou à des activités connexes (services aux entreprises, banques et assurances, services ou commerces rares). Le statut est d'autant plus faible que la proportion d'actifs chargés des fonctions d'exécution est élevée.

La typologie ainsi établie est complétée dans le cadre de la présente étude, par un indicateur de *statut socio-spatial relatif*. La localisation d'un logement est d'abord caractérisée par la taille de l'unité urbaine et par sa situation au sein de celle-ci, en ville centre ou en banlieue. On classe ensuite chacun des quartiers ou communes rattachés à même type urbain, en quatre groupes de même importance, selon leurs coordonnées sur l'axe principal de l'analyse de données précédente. A partir des quartiles de la distribution des coordonnées, on définit une typologie des quartiers et communes, dont les quatre classes sont qualifiées respectivement de *modeste*, *intermédiaire-*, *intermédiaire+* et *aisé*.

Les locataires de plus en plus attentifs au cadre de vie

Entre 1996 et 2002, le loyer moyen par mètre carré a augmenté de 15 % (soit 2,8 % par an), beaucoup plus vite que les prix à la consommation (+ 6 % en six ans), mais deux fois moins vite que les prix des logements à l'achat (+ 31% pour les logements anciens). Cette forte croissance des loyers a concerné au même titre le secteur social et le secteur privé. Elle traduit à la fois la hausse des prix des loyers et l'évolution des caractéristiques des logements loués, en termes de surface, de confort, de localisation.

La hausse des prix des loyers résulte en partie du renouvellement des locataires. Les relocations sont souvent l'occasion de réévaluer le loyer, et dans un contexte de hausse des prix des logements, les bailleurs sont peut-être davantage tentés d'augmenter les loyers pour maintenir la rentabilité de leur investissement locatif. De ce fait, les emménagés récents paient des loyers plus élevés que les emménagés plus anciens. Ainsi, un locataire installé dans un logement du parc privé depuis moins d'un an paie, en moyenne, un loyer un tiers plus élevé, toutes choses égales par ailleurs, que celui qu'il paierait s'il y était installé depuis douze ans. Cet effet est très atténué dans le parc social, en raison d'un encadrement réglementaire (hausse maximale et plafond de la convention) ; l'écart de loyer y est inférieur à 10 %.

² Caractérisée par la catégorie socioprofessionnelle, le statut d'occupation et la branche d'activité des hommes, personnes de référence du ménage.

³ Analyse factorielle des correspondances

Pour la méthode, voir dans : G. Martin-Houissard, N. Tabard, « Représentation socio-économique du territoire », Document de travail Insee n°F0208, septembre 2002.

LOGEMENT

En 1996 comme en 2001, les déterminants des loyers sont globalement les mêmes. Mais l'évolution des préférences des locataires tout autant que celle de l'offre, en particulier l'amélioration de la qualité du parc, peuvent bousculer leur hiérarchie, voire faire disparaître ou émerger de nouveaux critères.

En six ans, le parc de logements est devenu plus confortable. L'absence de confort sanitaire ne concerne plus qu'une infime proportion des logements. Le chauffage central s'est généralisé : le nombre de maisons en location qui en sont privées a été divisé par deux (13 % contre 27 %) et seulement 4 % des appartements du parc locatif privé n'en sont pas équipés, contre 18 % en 1996.

Par suite, les occupants commencent à attacher de l'importance à des éléments de confort additionnels (voire clairement de standing) : ascenseur, terrasse, parking dans le cas des maisons. Les loyers reflètent cet intérêt nouveau. Ainsi, la présence d'une terrasse ou d'un balcon, qui concerne environ un appartement sur deux, élève le montant du loyer des appartements de 5 % alors qu'elle n'avait pas d'impact significatif en 1996. Ces écarts de prix s'expliquent sans doute par un attrait plus fort pour les appartements ménageant un espace privé en plein air, à rapprocher de l'engouement pour la maison individuelle et les jardins.

Les locataires semblent également plus sensibles à l'environnement du logement : au-delà de l'équipement du quartier ou de son urbanisme, l'image qu'en donnent ses résidents est, plus qu'avant, un facteur d'attraction ou de répulsion. Des locataires sont prêts à payer plus cher pour un voisinage à leur convenance, c'est-à-dire un voisinage à leur ressemblance. Par suite, le statut socio-économique des quartiers s'affirme et les disparités entre quartiers se creusent. En 2002, les appartements du secteur privé situés dans des quartiers où les résidents sont plutôt aisés se louent 47 % plus chers que ceux situés dans un environnement modeste ; l'écart n'était que de 30 % cinq ans plus tôt.

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

En moyenne, le loyer hors charge représente 24 %⁴ du revenu total des ménages en 2002. Les loyers sont moins dispersés que les revenus des locataires. Le poste « logement » pèse donc plus lourd dans le budget des ménages à faibles ressources. Le loyer représente près de la moitié du revenu des 10 % des ménages les plus pauvres (dont les revenus par unité de consommation⁵ sont inférieurs à 6 000 €) ; mais il ne compte plus que pour un sixième des revenus au-delà de 15 000 € par UC, ce qui concerne un large tiers des locataires (*tableau 6*).

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

⁴ Calculé comme la moyenne des ratios individuels « loyer sur revenu du ménage ».

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

LOGEMENT

Tableau 6 : le poids du loyer dans les revenus des ménages

En %

Revenu total du ménage par unité de consommation	Répartition des locataires	Loyer mensuel (€)	Part du loyer dans le revenu (1)	Taux d'effort net (2)
Ensemble des locataires				
Moins de 6 000 €	9,9	271	45,6	21,4
6 000 à moins de 8 000 €	11,5	287	32,7	18,1
8 000 à moins de 10 000 €	12,2	301	26,3	17,8
10 000 à moins de 12 000 €	13,1	298	22,2	17,9
12 000 à moins de 15 000 €	16,4	329	20,0	18,3
15 000 € ou plus	37,0	435	16,5	16,3
Ensemble	100	349	23,9	17,6
Parc privé				
Moins de 6 000 €	7,7	297	54,0	25,0
6 000 à moins de 8 000 €	9,5	328	40,6	24,1
8 000 à moins de 10 000 €	10,1	343	32,7	23,2
10 000 à moins de 12 000 €	11,5	345	26,5	21,8
12 000 à moins de 15 000 €	16,2	377	23,2	21,2
15 000 € ou plus	45,1	501	18,5	18,2
Ensemble	100	413	26,5	20,7
Parc social				
Moins de 6 000 €	12,2	255	40,3	17,3
6 000 à moins de 8 000 €	13,8	259	27,4	13,1
8 000 à moins de 10 000 €	14,6	270	21,9	13,7
10 000 à moins de 12 000 €	14,9	260	18,5	14,6
12 000 à moins de 15 000 €	16,6	279	16,7	15,3
15 000 € ou plus	27,9	333	13,6	13,3
Ensemble	100	285	21,2	14,2

Source : Enquête logement 2002

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

(1) Loyers avec éléments annexes exclus. Revenu total hors déficit foncier, y compris prestations sociales.

(2) Taux d'effort net = (loyer - aides) / revenu.

Dans chaque strate, les ratios sont calculés comme moyennes des ratios relatifs à chaque ménage.

Les aides au logement permettent aux ménages de mieux se loger. Mais d'après deux études récentes⁶, les loyers des logements aidés seraient supérieurs aux loyers non aidés pour des logements de qualité comparable, le bailleur récupérant une partie de l'aide sous forme de loyer. Cette incidence de l'aide au logement sur le niveau des loyers, à côté des caractéristiques techniques des logements, n'a pu être mesurée ici⁷.



⁶Laferrère A. et Le Blanc D. « Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ? » Insee, Economie et Statistiques n°351, 2002 et Fack G. « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? L'incidence des aides au logement en France 1973-2002 » à paraître dans Economie et Statistiques.

⁷ En effet, l'aide au logement dépend des caractéristiques personnelles du ménage locataire et ne peut être simplement introduite dans les modèles utilisés dans cette étude.