

**LE NIVEAU DES LOYERS PAR COMMUNE  
DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

**Début 2009**



## Introduction

L'OLAP présente ici la synthèse d'une étude réalisée en 2010 pour la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) et portant sur l'estimation d'un niveau moyen des loyers des logements privés par commune de petite et grande couronnes de l'agglomération parisienne.

Cette estimation résulte d'une exploitation conjointe des bases de loyers OLAP et du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) 2009 de la DGFIP.

La méthodologie retenue peut être résumée ainsi :

- modélisation sur la base de loyers OLAP et détermination d'estimateurs pour les variables explicatives du niveau des loyers et communes aux bases OLAP et FILOCOM ;

- calcul d'un loyer pour chaque logement du parc locatif privé de FILOCOM à partir des estimateurs et des caractéristiques du logement ;
- calcul d'un loyer de relocation théorique en supposant que tous les logements se sont reloués dans l'année.

L'OLAP a par ailleurs calculé pour le parc social le loyer qu'auraient ces logements s'ils étaient loués aux conditions du parc privé.

Une comparaison avec les loyers réels pratiqués dans le parc social a ensuite été effectuée permettant ainsi d'évaluer l'avantage que constitue l'obtention d'un logement social par rapport à une location dans le privé.

La dernière partie est une illustration sur la commune d'Issy-les-Moulineaux de l'adaptation de la méthodologie à la réalisation de zonages infra communaux.

## Résultats

Les résultats sont présentés pour les communes de l'agglomération parisienne non soumises au secret statistique dans FILOCOM (appliqué si la strate comprend moins de 11 logements) et pour lesquelles l'OLAP dispose de suffisamment d'observations pour la modélisation.

Sauf précision, tous les loyers sont des loyers privés même ceux imputés dans le parc social.

FILOCOM permet d'isoler le parc détenu par les bailleurs sociaux et non le parc SRU. Le parc social de FILOCOM est donc proche du parc recensé dans EPLS.

*Cas particulier d'Arpajon* : la base FILOCOM présentant des surfaces aberrantes pour une partie des logements du parc social, les résultats de cette commune ont été éliminés.

## NIVEAUX DE LOYER A LA COMMUNE

Les cartes de cette partie présentent la valeur moyenne des loyers « privés » par commune pour le parc privé et pour le parc social.

Cette moyenne dépend de la localisation mais aussi des caractéristiques des logements de chaque parc dans les différentes communes (taille, époque de construction...).

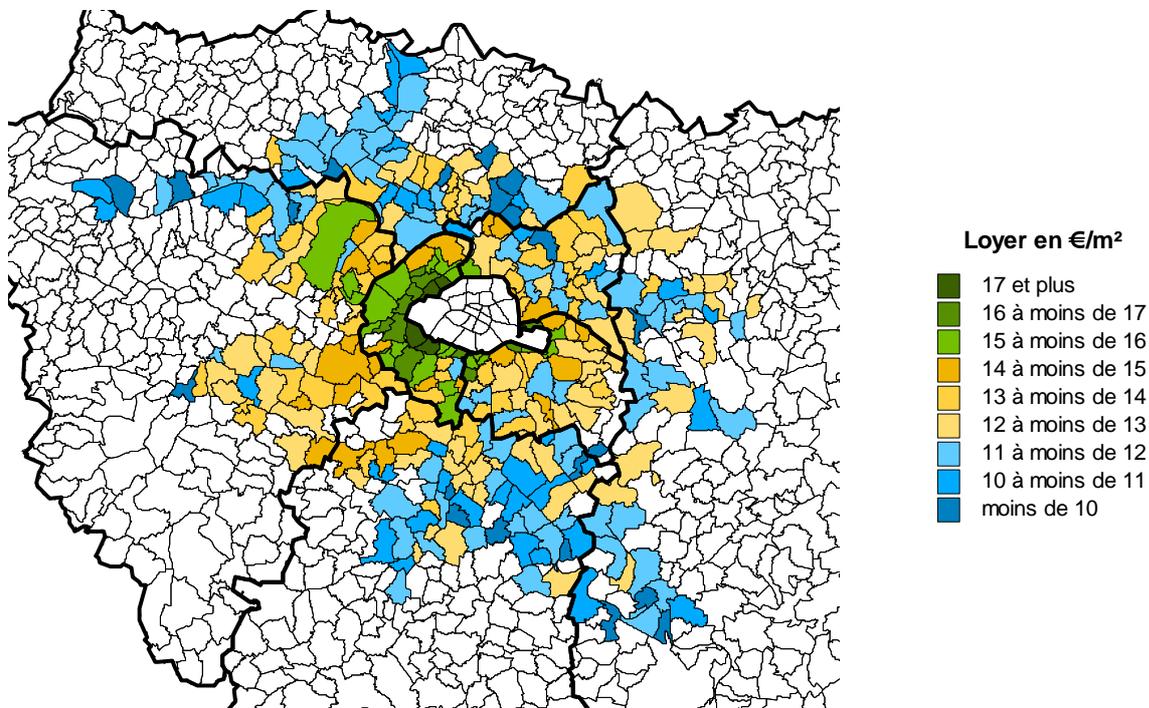
Ces cartes ne représentent donc pas des zones de loyer isolant l'effet localisation, toutes choses égales par ailleurs mais bien la réalité des loyers estimés sur le parc exhaustif de logements locatifs de chaque commune.

Cet effet de structure des parcs peut être illustré en comparant le loyer moyen au m<sup>2</sup> du parc social et du parc privé par commune. Certaines communes affichent des écarts de 2 € voire 3 € entre le loyer moyen du parc privé et celui du parc social, alors que l'influence de la localisation est la même.

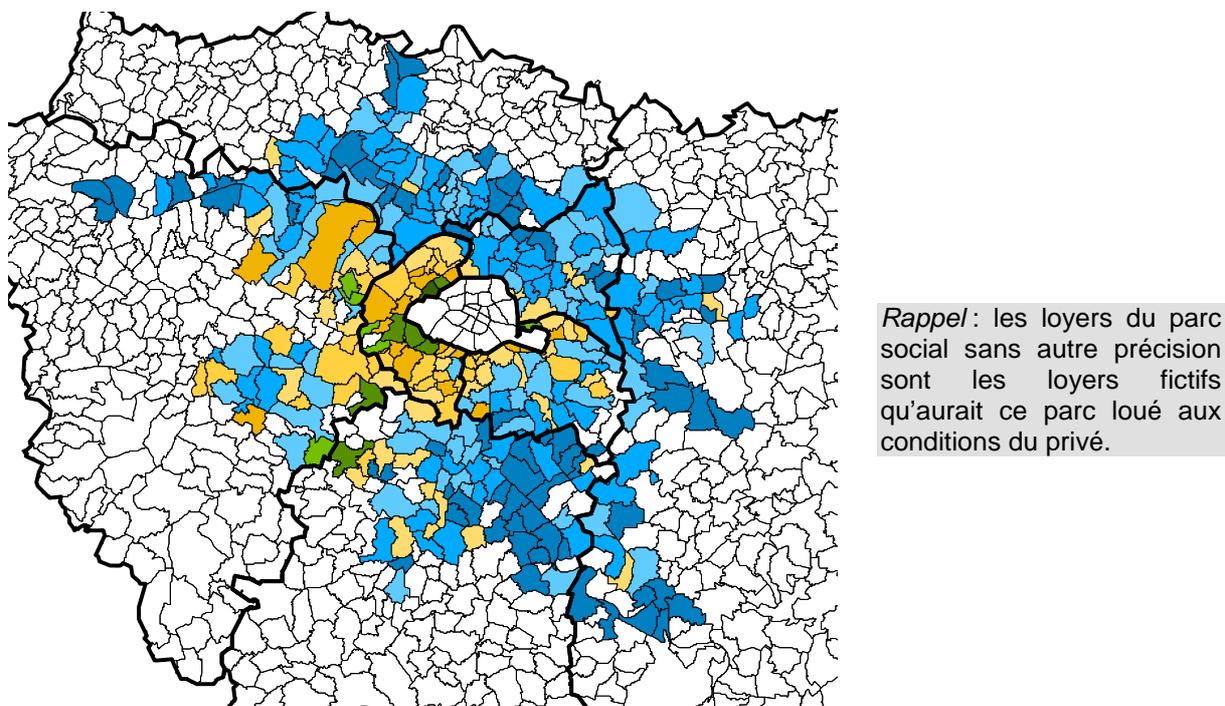
Les différences constatées résultent des caractéristiques des logements et en particulier de leur taille. En effet le loyer au m<sup>2</sup> diminue quand la taille du logement augmente et la taille moyenne des logements du parc social est plus élevée et moins dispersée que celle des logements du parc privé.

Loyer au m<sup>2</sup> (ensemble des locataires) début 2009

Parc privé



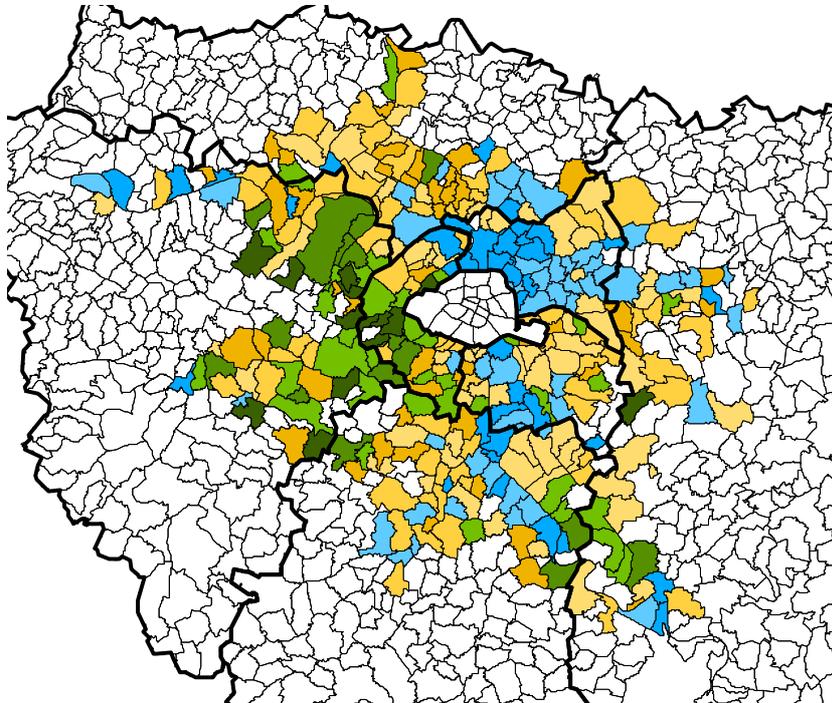
Parc social



Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

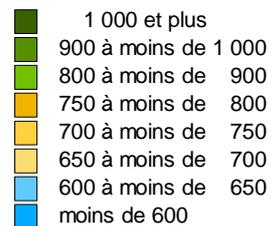
**Loyer mensuel (ensemble des locataires) début 2009**

Parc privé

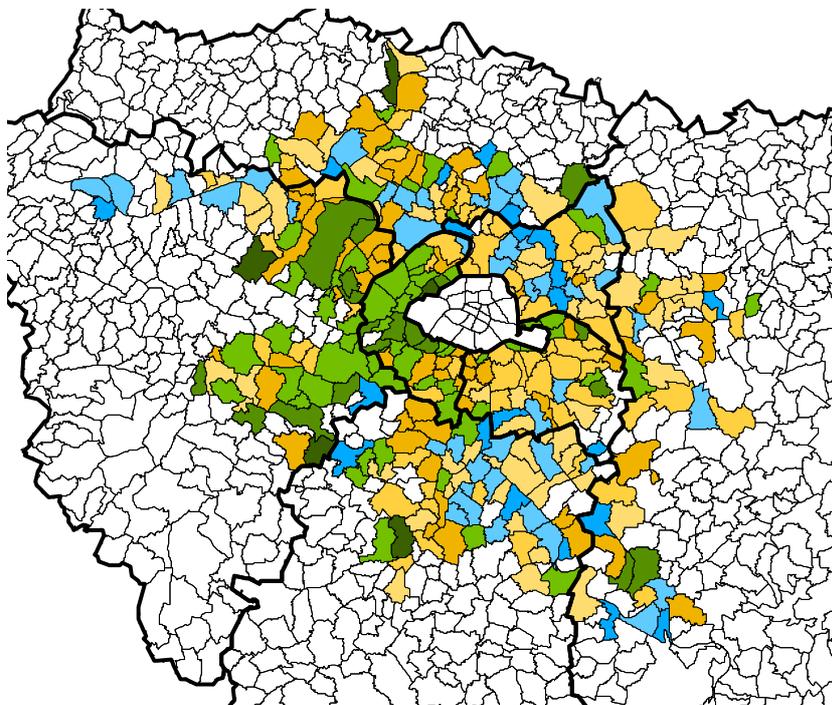


La carte des loyers mensuels permet de visualiser la cherté des zones et les différences de taille moyenne des logements en particulier dans le parc privé où s'opposent les petits logements (loyer mensuel inférieur à 650 €) situés essentiellement en Seine-Saint-Denis et sur une verticale au sud-est de Paris, et les grands logements dans l'ouest et dans certaines communes de grande couronne.

**Loyer mensuel en €**



Parc social



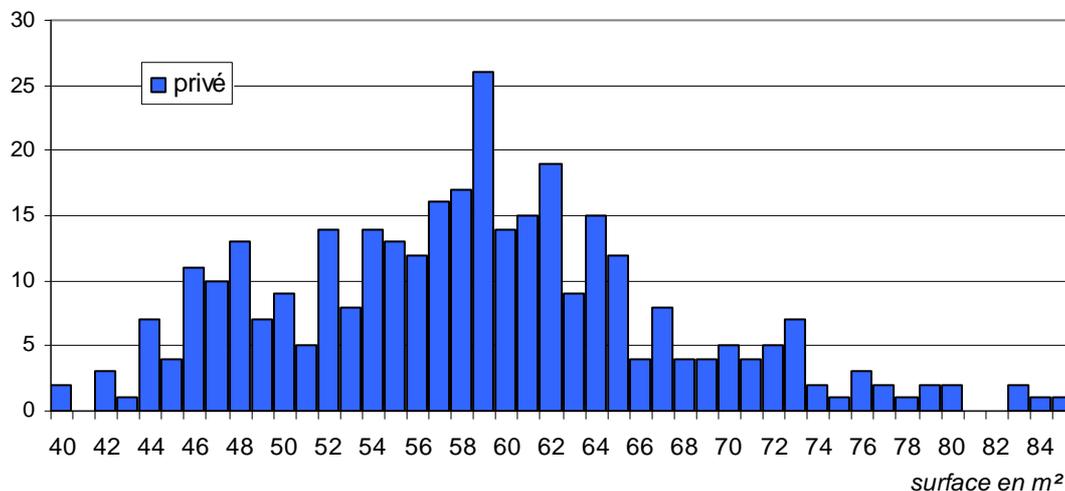
Le loyer théorique qu'auraient les logements du parc social s'ils étaient loués aux conditions du privé sont dans de nombreuses communes supérieurs à ceux du parc privé en raison, comme cela a déjà été mentionné, d'une surface moyenne plus élevée.

Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

Répartition des communes étudiées selon la surface moyenne de leurs parcs locatifs

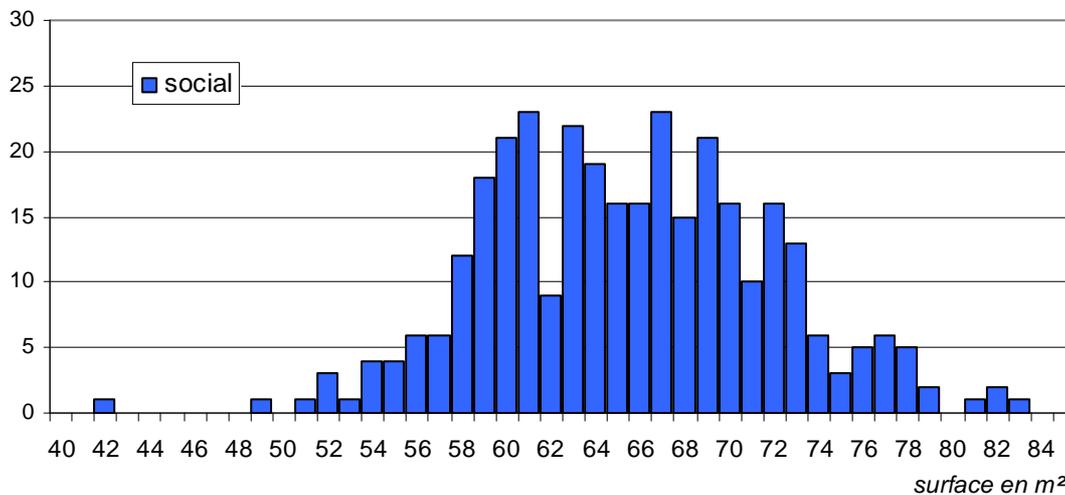
Parc privé

nombre de communes



Parc social

nombre de communes



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

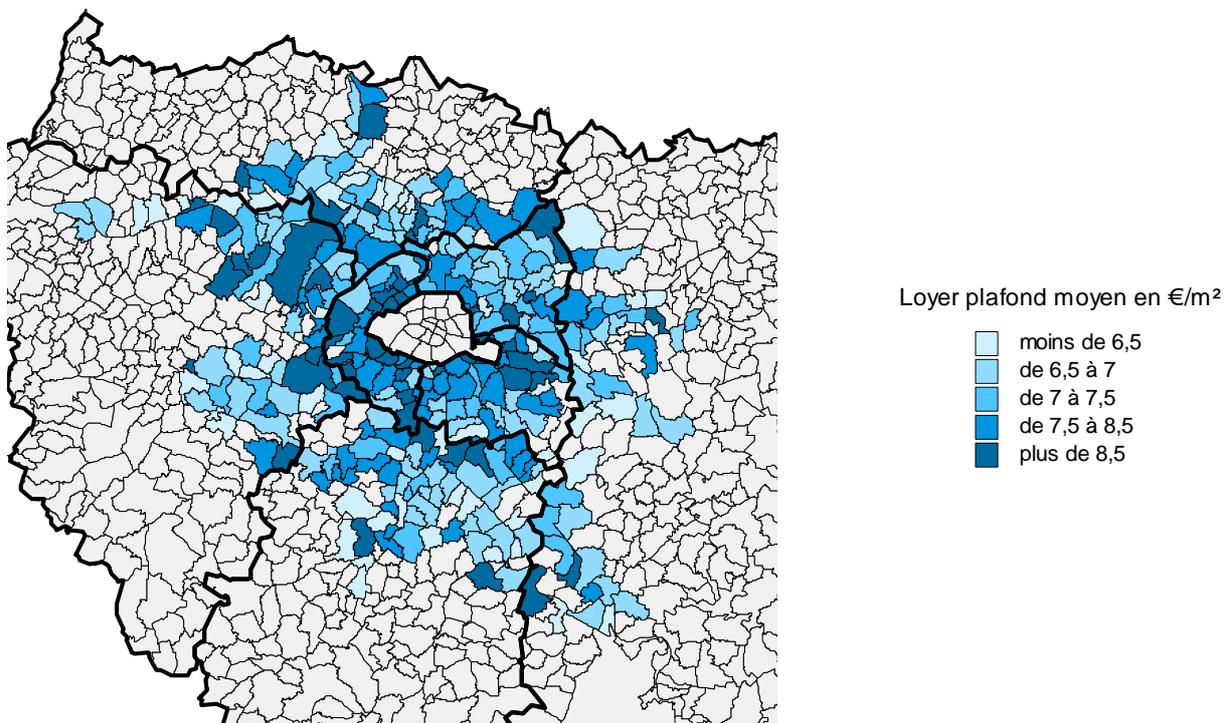
## ECARTS DE LOYER SOCIAL/PRIVE

Il est intéressant de comparer les loyers privés obtenus dans le parc social avec les loyers effectivement pratiqués dans ce parc.

Les loyers par logement n'étant pas disponibles, les comparaisons ont été faites sur les plafonds pondérés par la part de chaque financement (PLAI, PLUS, PLS, PLI), exprimée en nombre de logements, dans l'ensemble du parc des bailleurs sociaux.

Les différences de plafond moyen selon les communes illustrent la part plus ou moins importante des différents financements dans le parc de la commune. La part des PLS et PLI est souvent importante dans les communes limitrophes de la capitale et dans l'ouest, zones où les loyers privés sont les plus élevés, justifiant l'existence d'un parc en loyer intermédiaire.

### Loyer plafond dans le parc social début 2009



Source : *Circ. du 12 avril 2010 relative aux CUS des organismes HLM, des SEM et des UES*  
Calculs DRIHL

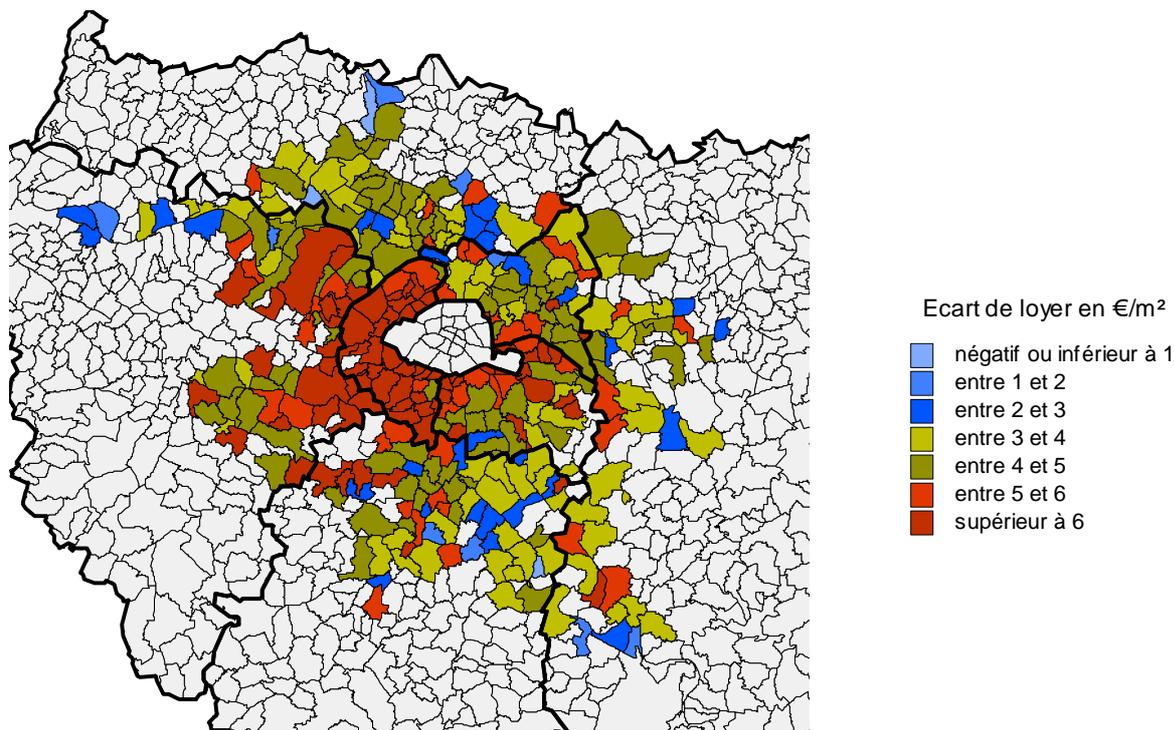
L'écart entre le loyer privé fictif du parc social et le loyer plafond moyen est un indicateur de l'avantage qu'a un ménage à être logé dans le parc social plutôt que dans le parc privé.

Cet avantage est, de façon assez attendue, supérieur à 5 €/m<sup>2</sup> (soit plus de 400 €/mois pour un 4 pièces de 80 m<sup>2</sup>) dans l'ouest de l'agglomération (Hauts-de-Seine et secteurs valorisés des Yvelines).

Inversement, un nombre significatif de communes offre des loyers privés proches ou au niveau des loyers plafonds, voire inférieurs sans avantage apparent pour le locataire du parc social.

Il convient toutefois de noter que les loyers effectifs du parc social peuvent se situer en dessous des loyers plafonds.

## Écart entre le loyer privé du parc social et le loyer plafond moyen début 2009



Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP  
 Circ. du 12 avril 2010 relative aux CUS des organismes HLM, des SEM  
 et des UES  
 Calculs DRIHL pour les loyers plafonds moyens

## ZONAGE INFRA COMMUNAL

La méthodologie mise en œuvre pour déterminer un zonage infra communal est une adaptation de celle de la partie précédente :

- géocodage à la section cadastrale des observations OLAP des communes pour utiliser le détail géographique disponible dans FILOCOM au niveau infra communal ;
- modélisation à partir des données OLAP en retenant la section cadastrale comme niveau géographique ;
- regroupement des sections pour former des zones (2 à 4 par commune) ;
- imputation de loyers privés dans le parc locatif privé et le parc social de FILOCOM selon les zones définies à l'étape ci-dessus.

Les résultats sont présentés sous forme d'une fiche par commune comprenant :

- une carte du zonage proposé,
- le pouvoir explicatif du modèle, mesuré par le R<sup>2</sup> ajusté,

- le niveau des loyers dans le parc privé par zone.

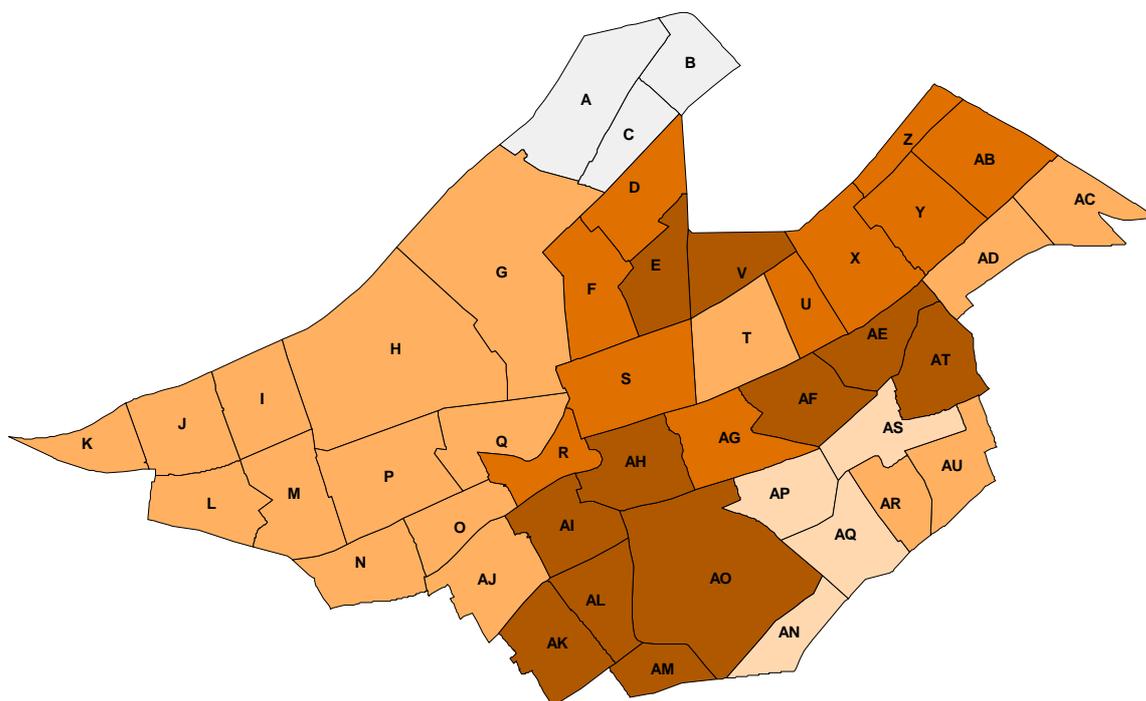
### Lecture des résultats

Certaines sections cadastrales ne sont rattachées à aucune zone pour l'une des raisons suivantes :

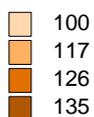
- pas de parc locatif privé dans FILOCOM,
  - moins de 11 logements locatifs privés dans FILOCOM (secret statistique),
  - nombre insuffisant d'observations OLAP pour obtenir un estimateur de localisation fiable.
- Ces sections sont grisées sur les cartes.

**Rappel :** les loyers calculés intègrent les caractéristiques du parc de chaque zone outre l'effet localisation isolé dans les coefficients des zones.

Exemple de zonage : Issy-les-Moulineaux



Zone de loyer



Loyer dans le parc privé par zone

Zone	Indice	Loyer au m <sup>2</sup> moyen (€)	Loyer mensuel (€)
1	100	13,3	627
2	117	16,0	754
3	126	17,1	785
4	135	17,9	851

R<sup>2</sup> ajusté du modèle par section cadastrale : 0,90

R<sup>2</sup> ajusté du modèle par zone : 0,91