

Les charges : quelles différences entre le parc locatif social et le parc locatif libre ?

Les charges locatives des logements collectifs quittancées par les bailleurs sociaux sont plus élevées que celles du parc privé : 1,8 €/m² par mois contre 1,3 €/m² dans le parc privé. Cet écart s'explique en partie par les prestations incluses dans ces charges, plus nombreuses dans le parc social. Les locataires du parc social bénéficient notamment plus souvent du chauffage collectif (47 % contre 19 % dans le parc privé), et des services d'un gardien (35 % contre seulement 15 % de ceux du parc privé).

À caractéristiques du logement et prestations équivalentes, les charges locatives des logements collectifs demeurent plus élevées dans le parc social par rapport au parc privé. Toutefois, le coût estimé du chauffage collectif dans les charges locatives est moins élevé dans le parc social : 33 € par mois contre 41 € dans le parc privé, soit un écart significatif de 8 € entre les deux parcs. La présence d'un gardien n'engendre pas de surcoût dans le parc social tandis qu'il entraîne une augmentation des charges locatives de 6 € dans le parc privé.

Toutes choses égales par ailleurs, les logements collectifs situés en ZUS ont des charges locatives plus élevées et ce quel que soit le parc considéré.

UN NIVEAU DE CHARGES EN MOYENNE PLUS ÉLEVÉ DANS LE PARC SOCIAL

Les locataires du parc social payent en moyenne davantage de charges que les locataires du parc privé, que l'on considère les montants des charges mensuelles ou les montants au m² de surface habitable. En 2013, le montant total des charges est de 2,9 €/m² dans le parc social contre 2,6 €/m² dans le parc privé, habitat collectif et individuel confondus (Tableau 1). En euros 2020, cela correspond à un montant de 3,1 €/m² dans le parc social et de 2,7 €/m² dans le parc privé¹. Ces charges comprennent :

- les charges locatives quittancées par le bailleur : dépenses payées initialement par le bailleur et remboursées par le locataire. La liste des dépenses récupérables par le bailleur est fixée par décret (cf. définition en annexe). Le niveau des charges locatives est donc dépendant du niveau de prestations dont bénéficie le locataire² ;

¹ L'inflation cumulée entre 2013 et 2020 s'élève à 5,5 % (source : Insee).

² Les données exploitées sont des données d'enquête, recueillies auprès des locataires, et non des données de gestion des bailleurs. Les réponses dépendent donc du niveau de détail dont disposent les locataires sur les charges locatives qu'ils payent.

- les dépenses d'énergie non comprises dans les charges locatives et faisant l'objet de dépenses individuelles pour les ménages (électricité, gaz, etc.) ;
- les dépenses d'eau non comprises dans les charges locatives et faisant l'objet de dépenses individuelles pour les ménages.

Les charges locatives dues au bailleur sont plus élevées dans le parc social : elles représentent 52 % des charges totales dans le parc social contre 35 % dans le parc privé. *A contrario*, les dépenses d'énergie payées par les locataires et non comprises dans les charges locatives sont plus faibles dans le parc social : elles représentent 41 % des charges totales contre 58 % dans le parc privé. Le chauffage est notamment plus souvent inclus dans les charges locatives dans le parc social. La distribution des montants de charges par m² de surface habitable en fonction du parc illustre le constat d'un niveau de charges plus élevé dans le parc social (Graphique 1).

Tableau 1 - Montant moyen de l'ensemble des charges mensuelles dues par les locataires en fonction du parc et de la nature des charges

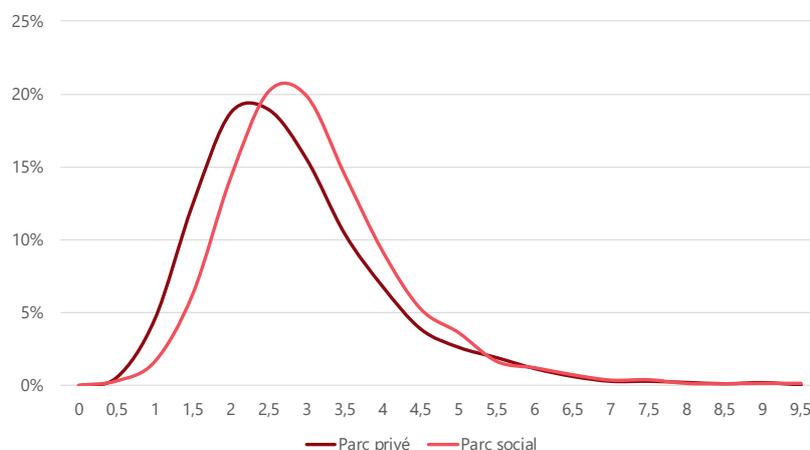
	Charges totales en €			Charges totales en €/m ²		
	Parc privé	Parc social	Ensemble	Parc privé	Parc social	Ensemble
Montant moyen de l'ensemble des charges dues	146	189	163	2,6	2,9	2,7
dont montant moyen des charges locatives	45	98	66	0,9	1,5	1,2
dont montant moyen des dépenses d'énergie (dépenses individuelles)	88	80	85	1,5	1,2	1,4
dont montant moyen des dépenses d'eau (dépenses individuelles)	13	12	12	0,2	0,2	0,2

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement individuel ou collectif.

Guide de lecture : les locataires du parc social doivent en moyenne 189 € de charges par mois dont 98 € de charges locatives, 80 € de dépenses individuelles d'énergie et 12 € de dépenses individuelles d'eau.

Graphique 1 - Distribution des charges totales par m² de surface habitable en fonction du parc



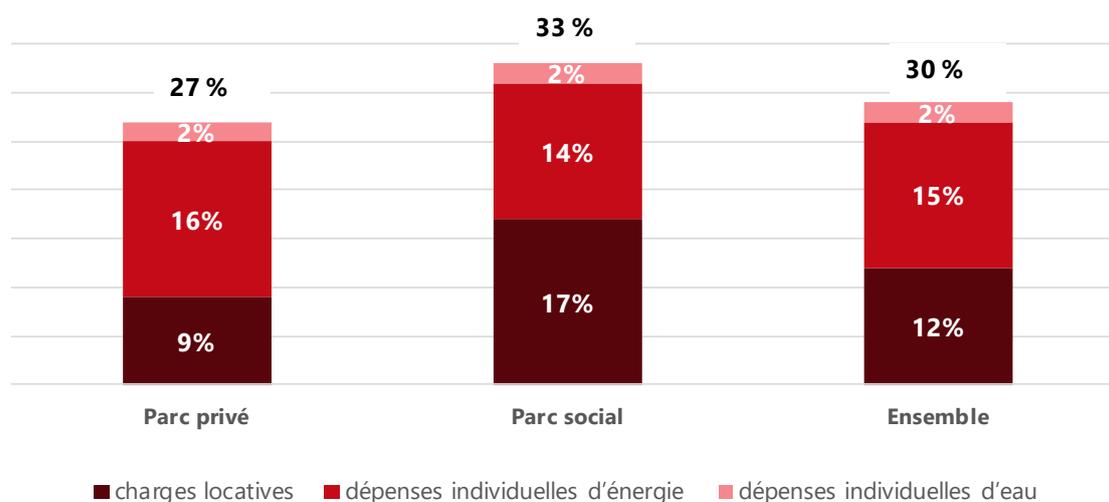
Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires du parc privé en France métropolitaine, en logement individuel ou collectif.

Les charges représentent en moyenne 33 % de la dépense totale brute pour le logement dans le parc social, contre 27 % dans le parc privé (Graphique 2). La dépense totale brute pour le logement comprend le loyer, les charges locatives, les dépenses d'énergie et d'eau payées individuellement, ainsi que la taxe d'habitation, sans déduction des éventuelles aides au logement.

Plus particulièrement, les charges locatives pèsent davantage dans le parc social : en moyenne 17 % de la dépense totale du logement dans le parc social contre 9 % dans le parc privé. En revanche, les dépenses d'énergie pèsent en moyenne 14 % de la dépense totale du logement dans le parc social contre 16 % dans le parc privé. Cela s'explique notamment par le fait que les logements dans le parc social bénéficient plus souvent du chauffage collectif.

Graphique 2 - Part des charges dans la dépense totale de logement en fonction du parc et de la nature des charges



Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement individuel ou collectif.

Guide de lecture : l'ensemble des charges dues par les ménages (somme des charges locatives et des dépenses individuelles d'énergie et d'eau) représentent en moyenne 33 % de la dépense totale du logement pour les locataires du parc social, avec plus particulièrement une part moyenne des charges locatives de 17 %.

LES CHARGES LOCATIVES EXPLIQUENT LE NIVEAU PLUS ELEVE DES CHARGES POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS

Les charges locatives sont plus élevées pour les logements collectifs, du fait d'un plus grand nombre de prestations pouvant être proposées : 1,5 €/m² de surface habitable de charges locatives pour les logements collectifs contre 0,2 €/m² pour les logements individuels. Le constat est le même dans le parc privé et le parc social (Tableau 2). Le niveau des charges locatives pour les logements individuels est très faible, quel que soit le parc : 0,3 €/m² dans le parc social et 0,1 €/m² pour le parc privé.

Les niveaux plus élevés de charges dans le parc social peuvent ainsi en partie s'expliquer par la structure même du parc : seulement 14 % des logements ordinaires du parc social sont des logements individuels, contre 29 % dans le parc privé locatif³.

³ Source : SDES-DGFiP, Filocom 2013.



Que ce soit pour les logements individuels ou collectifs, le niveau de charges est plus élevé dans le parc social. Toutefois, l'écart est très faible. Ainsi, le montant total des charges d'un logement individuel dans le parc social est de 2,2 €/m² en moyenne contre 2,0 €/m² dans le parc privé, et il est de 3,0 €/m² pour un logement collectif dans le parc social contre 2,9 €/m² dans le parc privé.

La suite de la note présente des analyses des charges locatives pour les seuls logements collectifs du fait de leur prédominance dans le parc social et des prestations spécifiques associées.

Tableau 2 – Montant mensuel moyen des charges par m² de surface habitable en fonction du parc, du type d'habitat et de la nature des charges (€/m²)

	Parc privé		Parc social		Ensemble	
	Indiv.	Coll.	Indiv.	Coll.	Indiv.	Coll.
Montant mensuel moyen de l'ensemble des charges dues	2,0	2,9	2,2	3,0	2,1	3,0
<i>dont montant moyen des charges locatives</i>	<i>0,1</i>	<i>1,3</i>	<i>0,3</i>	<i>1,8</i>	<i>0,2</i>	<i>1,5</i>
<i>dont montant moyen des dépenses d'énergie (dépenses individuelles)</i>	<i>1,6</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>	<i>1,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,3</i>
<i>dont montant moyen des dépenses d'eau (dépenses individuelles)</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>	<i>0,4</i>	<i>0,1</i>	<i>0,3</i>	<i>0,1</i>

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement individuel ou collectif.

Guide de lecture : dans le parc social, les charges locatives sont en moyenne de 0,3 €/m² dans les logements individuels et de 1,8 €/m² dans les logements collectifs.

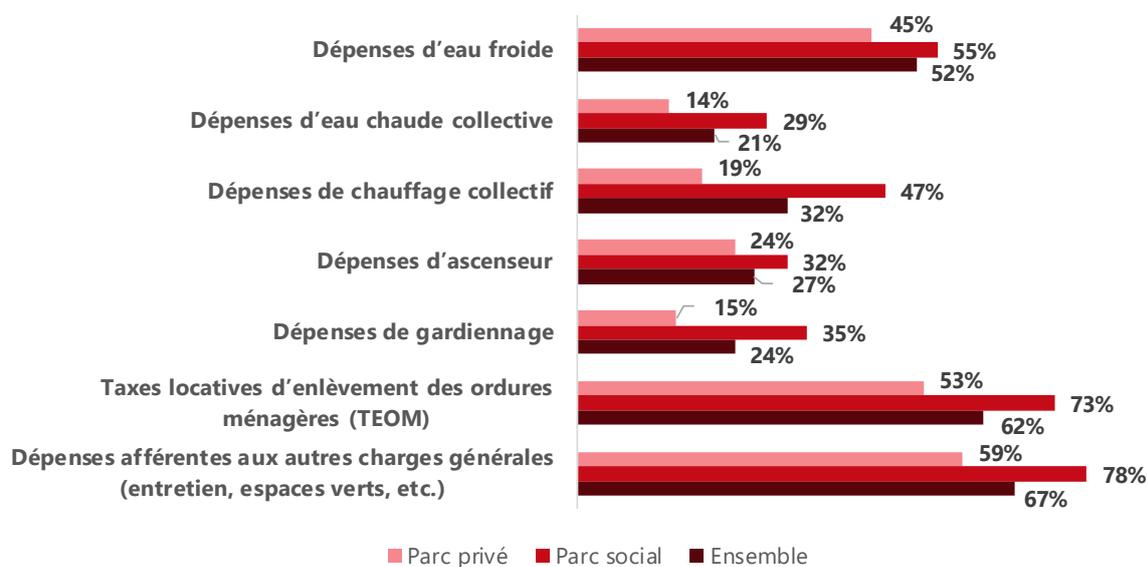
LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL BÉNÉFICIENT DE D'AVANTAGE DE PRESTATIONS INCLUSES DANS LES CHARGES LOCATIVES

En habitat collectif, les charges locatives incluent davantage de prestations dans le parc social, expliquant en partie leur niveau plus élevé (Graphique 3). Ainsi, 47 % des locataires d'un logement collectif dans le parc social bénéficient du chauffage collectif contre 19 % dans le parc privé (les dépenses en énergie non incluses dans les charges locatives sont ainsi plus faibles pour les locataires du parc social). En outre, 35 % des locataires du parc social bénéficient des services d'un gardien dans leur immeuble contre seulement 15 % des locataires du parc privé.

En moyenne, les dépenses de chauffage collectif sont plus importantes dans le parc social : 54 € par mois dans les logements collectifs du parc social contre 50 € dans le parc privé⁴. Les logements collectifs du parc social sont cependant en moyenne plus grands que ceux du parc privé. Rapportées à la surface habitable, ces dépenses sont plus faibles dans le parc social : 0,8 €/m² contre 1,0 €/m² dans le parc privé.

⁴ À l'exception des charges de chauffage collectif, il n'est pas possible, à partir des données disponibles, d'isoler le montant associé à chaque prestation dans les charges locatives et ainsi de comparer les montants moyens de chaque prestation selon le parc.

Graphique 3 - Part des locataires en logement collectif pour lesquels les prestations sont incluses dans les charges locatives par type de parc



Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

Guide de lecture : les dépenses d'eau froide sont comprises dans les charges locatives de 45 % des locataires du parc privé et de 55 % des locataires du parc social.

LES CHARGES LOCATIVES PAR M² SONT PLUS FAIBLES POUR LES PLUS GRANDS LOGEMENTS

Dans le parc social comme dans le parc privé, le montant des charges locatives est plus élevé pour les grands logements. Toutefois, rapporté à la surface habitable du logement le montant des charges est plus élevé pour les petits logements (Tableau 3) : de 2,5 €/m² pour un T1 à 1,7 €/m² pour un T5 et plus dans le parc social, et de 1,8 €/m² pour un T1 à 1,1 €/m² pour un T5 et plus dans le parc privé.

Tableau 3 – Répartition des logements et montant mensuel moyen des charges locatives des locataires en logement collectif en fonction du parc et de la typologie du logement

Typologie du logement	Répartition du parc des logements collectifs			Charges locatives en €			Charges locatives en €/m ²		
	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.
T1	26 %	6 %	1 %	44	73	49	1,8	2,5	1,9
T2	34 %	20 %	28 %	51	85	62	1,2	1,8	1,4
T3	27 %	41 %	33 %	66	110	90	1,0	1,7	1,4
T4	11 %	26 %	18 %	94	133	120	1,1	1,7	1,5
T5 et plus	3 %	6 %	4 %	124	163	149	1,1	1,7	1,5
Ensemble	100 %	100 %	100 %	60	112	83	1,3	1,8	1,5

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

Guide de lecture : les logements de type T1 représentent 6 % des logements collectifs du parc social. Les ménages locataires de ces logements s'acquittent en moyenne de 2,5 €/m² de charges locatives par mois.



Par ailleurs, quelle que soit la typologie du logement, le montant des charges locatives, ramené ou non à la surface habitable, est plus élevé dans le parc social. À noter que les logements collectifs de type T1 et T2 sont en moyenne plus grands dans le parc social : 32 m² de surface habitable pour un T1 dans le parc social contre 27 m² dans le parc privé, et 50 m² contre 45 m² pour un T2. En revanche, les logements de type T3 et plus sont en moyenne plus petits dans le parc social : 66 m² de surface habitable pour un T3, 80 m² pour un T4 et 96 m² pour un T5 et plus dans le parc social contre respectivement 67 m², 84 m² et 109 m² dans le parc privé.

DES NIVEAUX DE CHARGES LOCATIVES PLUS FAIBLES DANS LE PARC SOCIAL POUR LES LOGEMENTS LES PLUS RECENTS

Dans le parc social comme dans le parc privé, ce sont les logements construits entre 1968 et 1981 qui présentent les niveaux de charges locatives les plus élevés : en moyenne 1,7 €/m² dans le parc privé et 1,9 €/m² dans le parc social. Pour ces logements les charges locatives comprennent plus souvent l'eau chaude collective, le chauffage collectif et les prestations d'un gardien et d'ascenseur.

Les logements présentant les montants de charges au m² de surface habitable les plus bas sont les logements collectifs du parc social construits avant 1914 ou après 1998 (1,3 €/m²). Toutefois, la part des logements du parc social construits à ces périodes est plus faible que dans le parc privé : 1 % des logements collectifs du parc social ont été construits avant 1914 et 8 % après 1998 (contre 13 % pour chacune de ces périodes dans le parc privé).

En proportion, les logements collectifs construits entre 1949 et 1981, lesquels présentent des niveaux de charges locatives plus élevés, sont plus nombreux dans le parc social que dans le parc privé.

Tableau 4 – Répartition des logements et montant mensuel moyen des charges locatives des locataires en logement collectif en fonction du parc et de l'année de construction du logement

Année de construction	Répartition du parc des logements collectifs			Charges locatives en €			Charges locatives en €/m ²		
	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.
Avant 1914	13 %	1 %	8 %	50	77	52	1,1	1,3	1,1
De 1915 à 1948	21 %	10 %	16 %	46	110	63	1,1	1,8	1,3
De 1949 à 1967	18 %	27 %	22 %	68	116	94	1,2	1,8	1,6
De 1968 à 1981	20 %	36 %	27 %	79	122	104	1,7	1,9	1,8
De 1982 à 1998	15 %	17 %	16 %	59	104	80	1,4	1,7	1,5
En 1999 ou après	13 %	8 %	11 %	53	81	62	1,2	1,3	1,2
Ensemble	100 %	100 %	100 %	60	112	83	1,3	1,8	1,5

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

Guide de lecture : les logements construits entre 1949 et 1967 représentent 27 % des logements collectifs du parc social. Les ménages locataires de ces logements s'acquittent en moyenne de 1,8 €/m² de charges locatives par mois.

UN MONTANT DE CHARGES LOCATIVES PAR M² PLUS ÉLEVÉ EN ZONE TENDUE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le montant des charges locatives par m² dues par les locataires d'un logement collectif augmente avec le niveau de tension du marché immobilier (Cf. Annexe) quel que soit le parc : de 0,8 €/m² en zone C à 2,3 €/m² en zone Abis (Tableau 5).

Les montants sont plus élevés dans le parc social par rapport au parc locatif privé sur l'ensemble des zones de tension immobilière : 2,4 €/m² en zone Abis dans le parc social contre 2,2 €/m² dans le parc privé et 1,2 €/m² en zone C dans le parc social contre 0,5 €/m² dans le parc privé.

La proportion de logements collectifs situés en zone urbaine sensible (ZUS) est plus importante dans le parc social (25 % des logements collectifs) que dans le parc privé (4 %). De manière générale, le niveau des charges locatives est plus élevé pour les logements situés en ZUS, quel que soit le parc considéré. Ainsi, dans le parc social les charges locatives s'élèvent à 2,0 €/m² en ZUS et à 1,7 €/m² hors ZUS.

Tableau 5 – Répartition des logements et montant mensuel moyen des charges locatives des locataires en logement collectif en fonction du parc et du zonage ABC du logement et de la localisation ou non en ZUS

Localisation du logement	Répartition du parc des logements collectifs			Charges locatives en €			Charges locatives en €/m ²		
	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.
Zone Abis	17 %	16 %	17 %	97	141	116	2,2	2,4	2,3
Zone A	23 %	23 %	23 %	66	139	98	1,4	2,1	1,7
Zone B1	29 %	27 %	28 %	53	103	74	1,1	1,6	1,3
Zone B2	21 %	23 %	22 %	46	90	67	0,9	1,4	1,1
Zone C	10 %	10 %	10 %	31	78	52	0,5	1,2	0,8
Hors ZUS	96 %	75 %	87 %	59	107	77	1,3	1,7	1,4
ZUS	4 %	25 %	13 %	76	128	119	1,6	2,0	1,9
Ensemble	100 %	100 %	100 %	60	112	83	1,3	1,8	2,4

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

Guide de lecture : les logements situés en zone A représentent 23 % des logements collectifs du parc social. Les ménages locataires de ces logements s'acquittent en moyenne de 2,1 €/m² de charges locatives par mois.

DES NIVEAUX DE CHARGES PLUS ÉLEVÉS DANS L'AIRE URBAINE DE PARIS

Dans le parc privé de logements collectifs, le montant des charges locatives augmente avec la taille de l'aire urbaine à laquelle il appartient (Tableau 6). Ceci se vérifie moins dans le parc social. Les logements collectifs du parc social situés dans des communes appartenant à une aire urbaine de plus de 500 000 habitants à l'exception de l'aire urbaine de Paris ont des niveaux de charges locatives rapportés à la surface habitable (1,6 €/m²) proches des logements collectifs situés dans des aires urbaines de 50 000 à moins de 200 000 habitants (1,5 €/m²).

De manière générale, les montants de charges locatives par m² sont plus élevés dans le parc social que dans le parc privé quelle que soit la taille de l'aire urbaine.



Les communes appartenant aux couronnes des pôles présentent généralement des niveaux de charges locatives plus faibles que les pôles auxquels elles sont rattachées. Par exemple, dans le parc social, les charges des logements collectifs des communes appartenant à un grand pôle sont en moyenne de 1,9 €/m² tandis qu'elles sont de 1,2 €/m² dans les communes appartenant à la couronne d'un grand pôle.

Tableau 6 – Répartition des logements et montant mensuel moyen des charges locatives des locataires de logements collectifs en fonction du parc et de la tranche d'aire urbaine de la commune du logement

Taille de l'aire urbaine de la commune du logement (zonage 2010)	Répartition du parc des logements collectifs			Charges locatives en €			Charges locatives en €/m ²		
	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.	Parc privé	Parc social	Ens.
Communes hors aires urbaines	3 %	2 %	2 %	31	68	44	0,5	1,0	0,7
AU de moins de 20 000 habitants	5 %	5 %	5 %	37	79	55	0,6	1,3	0,9
AU de 20 000 à 49 999 habitants	4 %	4 %	4 %	37	73	53	0,7	1,1	0,9
AU de 50 000 à 99 999 habitants	6 %	7 %	7 %	42	94	67	0,8	1,5	1,1
AU de 100 000 à 199 999 habitants	7 %	10 %	8 %	48	96	73	1,0	1,5	1,3
AU de 200 000 à 499 999 habitants	18 %	18 %	18 %	53	100	73	1,1	1,6	1,3
AU de 500 000 à 9 999 999 habitants	33 %	21 %	28 %	56	104	72	1,2	1,6	1,3
AU de Paris	25 %	33 %	28 %	89	146	118	2,0	2,4	2,2
Ensemble	100 %	100 %	100 %	60	112	83	1,3	1,8	1,5

Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

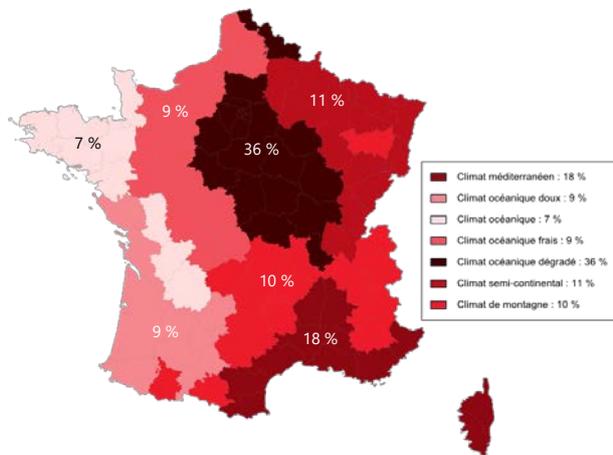
Guide de lecture : les logements situés dans l'aire urbaine de Paris représentent 33 % des logements collectifs du parc social. Les ménages locataires de ces logements s'acquittent en moyenne de 2,4 €/m² de charges locatives par mois.

UN MONTANT DE CHARGES LOCATIVES PAR M² PLUS ÉLEVÉ POUR LES LOGEMENTS DE LA ZONE Océanique Dégradée

Dans les zones climatiques océanique dégradée, océanique frais et semi-continentale (cf. Annexe), les proportions de logements collectifs du parc social sont plus importantes que celles observées dans le parc privé (Carte 1 et Carte 2).

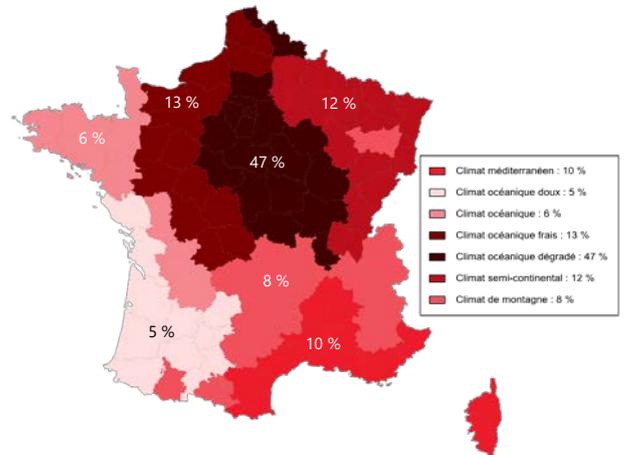
Comme au niveau national le montant moyen des charges locatives par m² dans chaque zone climatique est supérieur dans le parc social par rapport au parc privé (Carte 3 et Carte 4). Toutefois, le classement des zones climatiques par niveau de charges locatives diffère d'un parc à l'autre. Dans le parc privé, la zone climatique océanique doux est la 2^{ème} zone présentant les niveaux de charges locatives les plus élevés, tandis que dans le parc social cette zone est la 2^{ème} présentant les niveaux de charges locatives les plus bas.

Carte 1 – Répartitions de locataires de logements collectifs dans le parc privé



Source : ENL 2013
Champ : ménages locataires du parc privé en France métropolitaine, en logement collectif

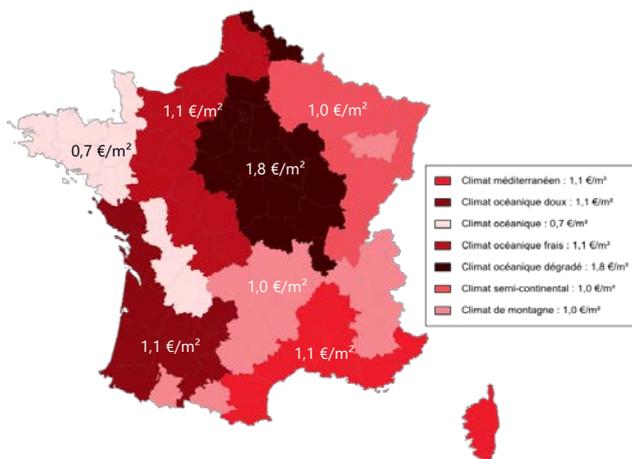
Carte 2 – Répartition des locataires de logements collectifs dans le parc social



Source : ENL 2013
Champ : ménages locataires du parc social en France métropolitaine, en logement collectif

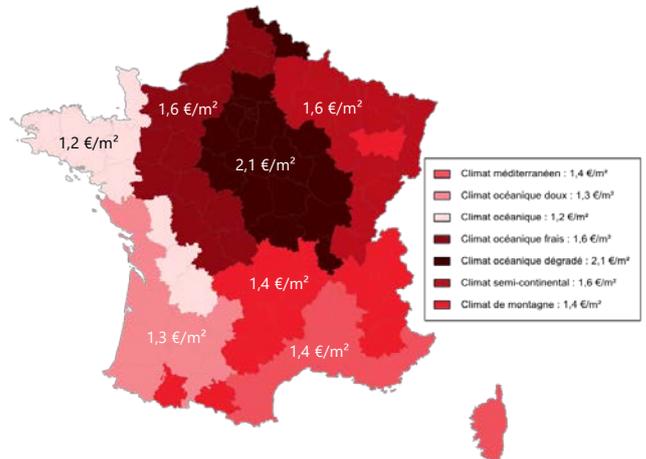
Guide de lecture : la zone climatique océanique dégradé concentre 47 % des logements collectifs du parc social.

Carte 3 - Montant moyen des charges locatives des locataires de logements collectifs dans le parc privé (en €/m²)



Source : ENL 2013
Champ : ménages locataires du parc privé en France métropolitaine, en logement collectif

Carte 4 - Montant moyen des charges locatives des locataires de logements collectifs dans le parc social (en €/m²)



Source : ENL 2013
Champ : ménages locataires du parc social en France métropolitaine, en logement collectif

Guide de lecture : les ménages locataires des logements du parc social situés en climat méditerranéen s'acquittent en moyenne de 1,4 €/m² de charges locatives par mois.

Remarque : pour chacune des cartes, le dégradé de couleur présente le classement des zones climatiques au sein du parc considéré en fonction des valeurs représentées. Plus la zone présente une valeur importante plus sa couleur est foncée. Ainsi, le classement peut varier d'un parc à l'autre.



De nombreux facteurs peuvent expliquer le fait que le niveau des charges locatives soit plus élevé dans le parc social : davantage de prestations incluses, la structure et la localisation du parc. Deux modèles économétriques ont ainsi été estimés afin d'isoler l'effet de chaque caractéristique du logement sur le montant des charges locatives des logements collectifs. Ces modèles permettent d'estimer le coût moyen de certaines prestations et de comparer le niveau des charges locatives dans le parc social par rapport à celui dans le parc privé à prestations et caractéristiques des logements équivalentes.

Le premier modèle permet d'estimer la différence de charges locatives des logements collectifs entre le parc social et le parc privé. L'écart « brut », présenté précédemment, s'élève à 52 € par mois (112 € dans le parc social versus 60 € dans le parc locatif libre). Une fois prises en compte les caractéristiques et prestations incluses dans les charges, cet écart se réduit : les locataires du parc social doivent chaque mois un montant de charges locatives supérieur de 17 € à celui du parc privé (Tableau 7 : colonne 1). Cet écart « résiduel » pourrait s'expliquer par des prestations non prises en compte dans le modèle plus souvent incluses dans les charges dans le parc social, une plus grande qualité des prestations dans le parc social, des différences de caractéristiques des parcs social et privé non contrôlées (la performance thermique notamment) ou encore une meilleure gestion des dépenses dans le parc privé.

Ce modèle permet également d'estimer le coût de chaque prestation pour les locataires, en moyenne sur l'ensemble des parcs locatifs social et libre. Ainsi, à caractéristiques égales le fait que le chauffage soit compris dans les charges locatives augmente le montant de ces dernières de 36 € par mois. Pour l'eau chaude, ce montant est de 18 €. Disposer d'un ascenseur augmente les charges de 14 € en moyenne.

Ces montants associés à chacune des prestations peuvent différer entre le parc social et le parc locatif libre. L'estimation du second modèle permet de différencier les effets de chaque prestation en fonction du parc de résidence du locataire (Tableau 7 : colonnes 2 et 3) et de savoir si le coût des prestations est significativement différent entre les deux types de parc (Tableau 7 : colonne 4).

Un locataire dans la situation de référence, habite un logement collectif n'incluant aucune prestation parmi celles listées, occupe un logement de moins de 30 m² construit entre 1968 et 1981, situé en dehors d'une ZUS dans l'aire urbaine de Paris, en climat océanique dégradé, paye en moyenne 71 € de charges locatives mensuelles dans le parc social contre 55 € dans le parc privé.

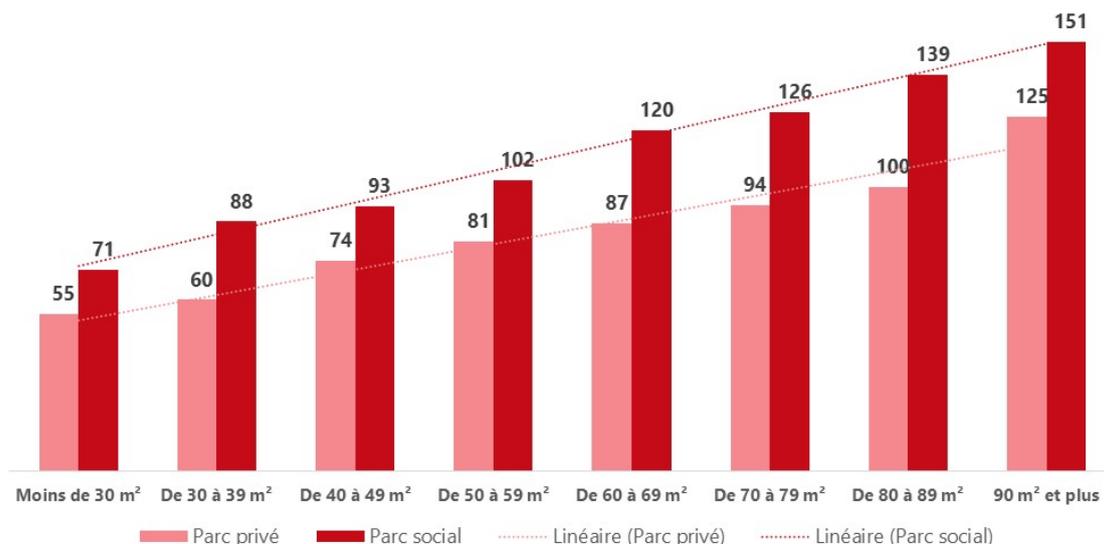
Le fait que l'eau chaude soit incluse dans les charges locatives augmente celles-ci de 22 € dans le parc social et de 11 € dans le parc privé, soit un écart significatif de 11 € entre les deux parcs. *A contrario*, le fait de disposer du chauffage collectif augmente davantage les charges locatives dans le parc privé : de 41 € contre une augmentation de 33 € dans le parc social, soit un écart significatif de 8 €. La présence d'un ascenseur augmente les charges locatives de 9 € dans le parc social et de 17 € dans le parc locatif privé, avec un écart significatif de 8 €. La présence d'un gardien n'engendre pas de surcoût pour les locataires du parc social alors qu'elle augmente les charges locatives des locataires du parc privé de 6 €. Si elles ne sont pas réalisées par un gardien un certain nombre de tâches, telles que l'entretien des parties communes, les menues réparations et le traitement des ordures ménagères, sont réalisées par des entreprises extérieures. En revanche, les données disponibles ne permettent pas de disposer de la liste des tâches réalisées par le gardien et donc du niveau de récupération des dépenses associées dans les charges locatives. Enfin, le fait que l'eau froide soit incluse dans les charges n'a pas d'impact significatif sur le niveau des charges locatives, que ce soit dans le parc social ou le parc privé.

Les logements collectifs situés en ZUS ont des charges locatives plus élevées : toutes choses égales par ailleurs, les locataires du parc social doivent 8 € de plus lorsqu'ils sont situés en ZUS et les locataires du parc privé 9 € de plus que ceux situés en dehors d'une ZUS (l'écart n'est toutefois pas significatif). Les ZUS regroupent des grands ensembles dont l'entretien peut être plus onéreux.

À caractéristiques équivalentes, les locataires du parc social vivant dans un logement collectif construit après 1998 doivent chaque mois 19 € de charges locatives en moins par rapport à ceux vivant dans un logement collectif construit entre 1968 et 1981, ces derniers étant notamment en général plus énergivores. Cette baisse est de 4 € dans le parc privé.

Le montant des charges locatives augmente logiquement avec la surface habitable. L'augmentation est toutefois un peu plus importante dans le parc social et est davantage linéaire que dans le parc privé (Graphique 4).

Graphique 4 – Montant estimé dans le modèle 2 des charges locatives mensuelles des locataires dans la situation de référence selon la surface du logement (en €)



Source : ENL 2013

Champ : ménages locataires du parc privé en France métropolitaine, en logement collectif.

La taille de l'aire urbaine où se situe le logement apparaît comme un facteur déterminant du niveau des charges locatives dans le parc privé comme dans le parc social. Le niveau de charges est d'autant plus élevé que l'aire urbaine est grande en nombre d'habitants. Les charges locatives sont particulièrement plus élevées dans l'aire urbaine de Paris. Ceci peut s'expliquer par le fait que le coût des prestations est en moyenne plus élevé dans les grandes villes. Toutefois, l'écart de charges locatives est plus important dans le parc social que dans le parc privé entre les aires urbaines de 100 000 à 9 999 999 habitants et l'aire urbaine de Paris.

La zone climatique a peu d'impact, toutes choses étant égales par ailleurs, sur les niveaux de charges dans le parc social. Les locataires du parc social situés en climat océanique s'acquittent de 18 € de moins par mois que les locataires du parc social situés en climat océanique dégradé, de 9 € de moins pour les locataires situés en climat océanique doux et de 8 € de moins pour ceux situés en climat de montagne. Dans le parc privé, les locataires habitant dans une zone au climat océanique ou de montagne payent respectivement 11 € et 8 € de moins que les locataires du parc privé dans une zone de climat océanique dégradé.

Il ressort du modèle 2 que 73 % de l'écart brut de charges locatives entre le parc social et le parc privé est expliqué par les différences de caractéristiques observables entre les logements des deux parcs à partir des données de l'ENL⁵. Le Graphique 5 présente la contribution de chaque caractéristique du logement retenue dans le modèle à l'écart expliqué de charges locatives entre les deux parcs. Ainsi, le fait que le chauffage collectif et l'eau chaude collective soient plus souvent inclus dans les charges locatives dans le parc social et

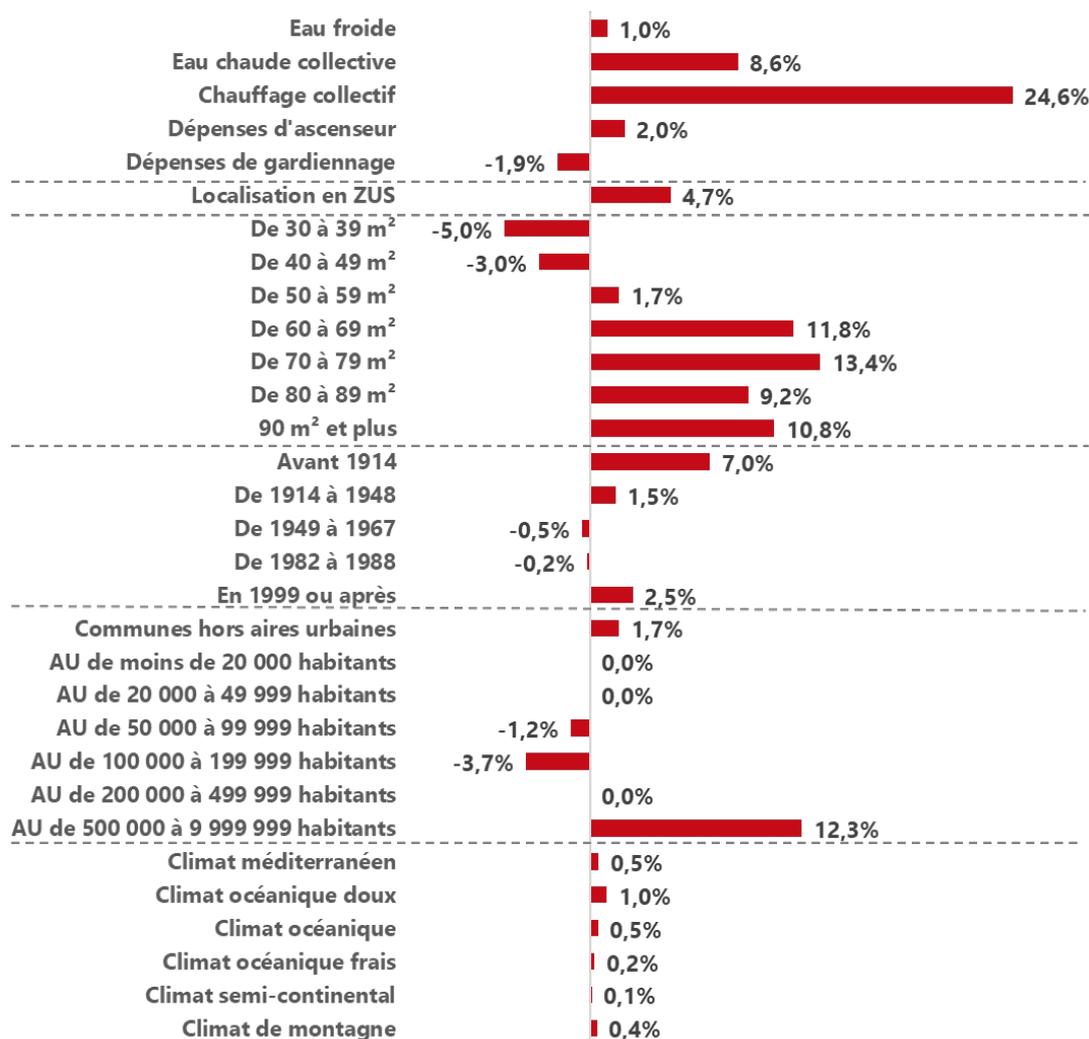
⁵ La décomposition de l'écart de moyennes des charges locatives entre les deux parcs a été estimée à partir de la méthode d'Oaxaca-Blinder.



que les logements du parc social soient plus grands explique une part importante de l'écart du niveau des charges entre les deux parcs.

À noter que ces modèles se heurtent à des limites liées aux informations disponibles dans l'ENL, déclarées par les ménages locataires. Ainsi, le niveau de détail des prestations incluses dans les charges locatives est limité, le locataire n'ayant pas toujours un niveau de détail important sur les charges payées. Par ailleurs, la liste des tâches réalisées par le gardien et donc le niveau de récupération de ces dépenses n'est pas précisé. Enfin, l'absence d'information quant à l'éventuelle date de réhabilitation du logement ne permet pas de prendre en compte de manière fine la performance énergétique du logement.

Graphique 5 – Contribution de chaque caractéristique à l'écart expliqué de charges locatives entre le parc social et le parc privé



Guide de lecture : l'inclusion du chauffage collectif dans les charges locatives contribue à 24,6 % à l'écart expliqué total entre le parc social et le parc privé. L'écart expliqué correspond ici au différentiel du niveau des charges entre parc social et parc privé « à structure équivalente », autrement dit au différentiel entre d'une part le niveau des charges dans le parc social et d'autre part ce que serait le niveau des charges dans le parc social si les logements de ce dernier avaient les mêmes caractéristiques que ceux du parc privé.

Tableau 7 – Résultats des modèles d'estimation des charges locatives mensuelles en € pour les logements collectifs

Variables	Modèle 1 (1)		Modèle 2						
	Coeff.	Signif.	Locataires du parc social (2)		Locataires du parc privé (3)		Écart entre le parc social et le parc privé (4)		
	Coeff.	Signif.	Coeff.	Signif.	Coeff.	Signif.	Coeff.	Signif.	
Constante	58	***	71	***	55	***	16	*	
Locataire du parc social	17	***							
Prestations incluses dans les charges locatives	Eau froide	1	ns	4	ns	- 1	ns	5	.
	Eau chaude collective	18	***	22	***	11	**	11	*
	Chauffage collectif	36	***	33	***	41	***	- 8	.
	Ascenseur	14	***	9	***	17	***	- 8	*
	Gardiennage	1	ns	- 4	ns	6	*	- 9	*
Localisation en ZUS	Hors ZUS	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
	En ZUS	10	***	8	***	9	*	- 1	ns
Surface habitable en m ²	Moins de 30 m ²	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
	De 30 à 39 m ²	6	*	17	*	5	.	12	ns
	De 40 à 49 m ²	18	***	22	**	19	***	4	ns
	De 50 à 59 m ²	24	***	32	***	26	***	6	ns
	De 60 à 69 m ²	36	***	49	***	32	***	17	*
	De 70 à 79 m ²	43	***	56	***	39	***	17	*
	De 80 à 89 m ²	53	***	69	***	45	***	24	**
	90 m ² et plus	70	***	80	***	69	***	11	ns
Année de construction du logement	Avant 1914	- 10	***	- 22	**	- 8	**	- 13	ns
	De 1914 à 1948	- 10	***	- 5	ns	- 11	***	6	**
	De 1949 à 1967	- 3	ns	- 2	ns	- 3	ns	1	*
	De 1968 à 1981	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
	De 1982 à 1988	- 1	ns	- 3	ns	0	ns	- 4	ns
	En 1999 ou après	- 9	***	- 19	***	- 4	ns	- 14	***
Taille de l'aire urbaine d'appartenance de la commune du logement	Communes hors aires urbaines	- 57	***	- 63	***	- 51	***	- 12	ns
	AU de moins de 20 000 habitants	- 51	***	- 56	***	- 47	***	- 8	ns
	AU de 20 000 à 49 999 habitants	- 52	***	- 59	***	- 46	***	- 13	ns
	AU de 50 000 à 99 999 habitants	- 42	***	- 43	***	- 41	***	- 2	ns
	AU de 100 000 à 199 999 habitants	- 40	***	- 47	***	- 34	***	- 13	*
	AU de 200 000 à 499 999 habitants	- 39	***	- 45	***	- 34	***	- 11	.
	AU de 500 000 à 9 999 999 habitants	- 34	***	- 38	***	- 30	***	- 8	.
	AU de Paris	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
Zone climatique	Climat méditerranéen	- 1	ns	- 2	ns	0	ns	- 3	ns
	Climat océanique doux	- 1	ns	- 9	.	2	ns	- 11	.
	Climat océanique	- 14	***	- 18	***	- 11	**	- 7	ns
	Climat océanique frais	0	ns	2	ns	- 1	ns	3	ns
	Climat océanique dégradé	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.	Réf.
	Climat semi-continentale	- 0	ns	3	ns	- 4	ns	7	ns
	Climat de montagne	- 9	**	- 8	.	- 8	*	0	ns

Risque d'erreur : *** tend vers 0 ; ** < 0,001 ; * < 0,01 ; . < 0,05 ; ns : résultat non significatif

Source : ENL 2013

Modèle : régression linéaire.

Champ : ménages locataires en France métropolitaine, en logement collectif.

Guide de lecture : pour les locataires d'un logement collectif des parcs social et libre, occuper un logement de 30 à 39 m² plutôt qu'un logement de moins de 30 m² augmente le niveau des charges de 6,2 €, les autres caractéristiques du logement étant équivalentes (modèle 1).



L'enquête nationale Logement (ENL) produite par l'Insee interroge un échantillon de ménages sur leurs conditions de logement. La dernière édition disponible date de 2013. Elle a interrogé 36 000 ménages dont 27 000 en France métropolitaine. C'est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale.

ANNEXE – DEFINITIONS

Parc social

La définition du champ des locataires du parc social, à partir des données de l'Enquête nationale logement, retenue dans la présente note est la suivante : locataires, en logement individuel ou collectif, dont le bailleur est soit un OPH, une SA d'HLM, une coopérative, ou une SEM pour les seuls logements conventionnés.

Charges locatives

Les charges locatives (ou charges récupérables) sont des dépenses payées initialement par le propriétaire et qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Ci-dessous la liste des charges pouvant être récupérées :

- salaire et charges sociales et fiscales associées du gardien ou de l'employé d'immeuble : à hauteur de 40 %, 75 % ou 100 % en fonction des tâches réalisées et de l'éventuel logement de fonction ;
- entretien des ascenseurs et monte-charge ;
- dépenses d'eau froide, eau chaude et chauffage collectif ;
- dépenses liées aux installations individuelles ;
- entretien des parties communes intérieures ;
- entretien des espaces extérieurs ;
- taxes et redevances : enlèvement des ordures ménagères, balayage et assainissement.

Dépense totale brute du logement

La dépense totale brute pour le logement comprend :

- le loyer ;
- les charges locatives ;
- les dépenses d'énergie et d'eau non comprises dans les charges locatives ;
- la taxe d'habitation.

La dépense totale nette pour le logement correspond quant à elle à la dépense totale brute déduction faite des éventuelles aides au logement.

Zonage A / B / C

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (zone A bis) à la plus détendue (zone C). Le zonage A / B / C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

Correspondance entre les départements et les zones climatiques

La présente note s'appuie sur le découpage en zones climatiques tel que défini dans l'ENL 2013, et non sur le découpage défini dans la réglementation RT 2012.

Zone climatique	Département
Région climat méditerranéen	2A, 2B, 06, 07, 11, 13, 26, 30, 34, 66, 83, 84
Région climat océanique doux	17, 31, 32, 33, 40, 46, 47, 64, 82, 85
Région climat océanique	16, 22, 24, 29, 35, 44, 50, 56, 79
Région climat océanique frais	14, 23, 27, 36, 37, 49, 53, 61, 62, 72, 76, 80, 86, 87
Région climat océanique dégradé	03, 10, 18, 21, 28, 41, 45, 58, 59, 60, 69, 71, 75, 77, 78, 89, 91, 91, 92, 93, 94, 95
Région climat semi-continental	01, 02, 08, 25, 39, 51, 52, 54, 55, 57, 67, 68, 70, 90
Région climat de montagne	04, 05, 09, 12, 15, 19, 38, 42, 43, 48, 63, 65, 73, 74, 81, 88

Zones urbaines sensibles (ZUS)

Les zones urbaines sensibles (ZUS) étaient des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires. Les ZUS ont été supprimées et remplacées par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) le 1^{er} janvier 2015, soit après la date de réalisation de l'ENL (2013).

Aire urbaine

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Pour en savoir plus : *Les zonages d'étude de l'Insee – Une histoire des zonages supra communaux définis à des fins statistiques - Insee Méthodes n° 129 - mars 2015.*

