

# Les loyers du parc privé en Picardie

## Les allocataires d'aide au logement



DREAL Picardie  
JDD 24 nov. 2011

Sylvain GUERRINI

# Contexte

---

## Contexte national :

Hausse du taux d'effort dans le parc locatif privé (/parc public)  
Dégradation plus forte pour les ménages les plus modestes.  
Cause principale : l'accroissement des loyers

**Or :** données partielles, peu sûres

**Picardie :** 146 400 RP locatives privées (19 % des RP)

→ enjeux en termes de droit au logement

DREAL Picardie (R. COUAILLER, D. LEFEBVRE) :  
mieux connaître le parc locatif privé pour :

- orienter les politiques du logement (social...),
- indicateur de tension
- fixation des loyers conventionnés de l'ANAH
- comprendre, trouver des corrélations avec des indicateurs (voire des facteurs explicatifs ?)



# Origine et évolution de la commande

---

Exploiter différentes sources : GEOKIT CNAF, FILOCOM puis données CAF :

- convention du 23/9/2009 avec les CAF de Picardie
- partenariat avec le pôle régional mutualisé (PRM) des CAF de Picardie

Intérêt / pôle MLH :

- méthodologie, rapprochement de différentes bases, résultats transposables à d'autres territoires
- exploitation de bases de données volumineuses
- Étudier loyers de stock et de marché



# Déroulé de l'étude

---

- Prise de connaissance et formatage des bases fournies : échanges CETE – DREAL - PRM
- Fiabilisation des bases
- Étude du caractère représentatif des données CAF par rapport à l'ensemble du parc privé locatif
- Étude des loyers de stock et de flux, total et par nbr de pièces, hiérarchisation des territoires...
- Étude des évolutions (2009/2008/2010, stock-flux...)
- Corrélations avec indicateurs



# Base de données utilisées

- GEOKIT CNAF : accessible facilement mais pas de date d'entrée dans les lieux, pas de surface
- CAF : bases non traitées, accessibles moins facilement (convention), nécessitant des précautions
  - pour les deux, limites : pas de distinction ind./coll., pas de nombre de pièces
- FILOCOM : rien sur les loyers mais éléments de cadrages, éléments sur les logements des allocataires potentiellement éligibles aux AL
  - identification des logements à partir des revenus des ménages
- CLAMEUR :

# Fiabilisation des bases CAF

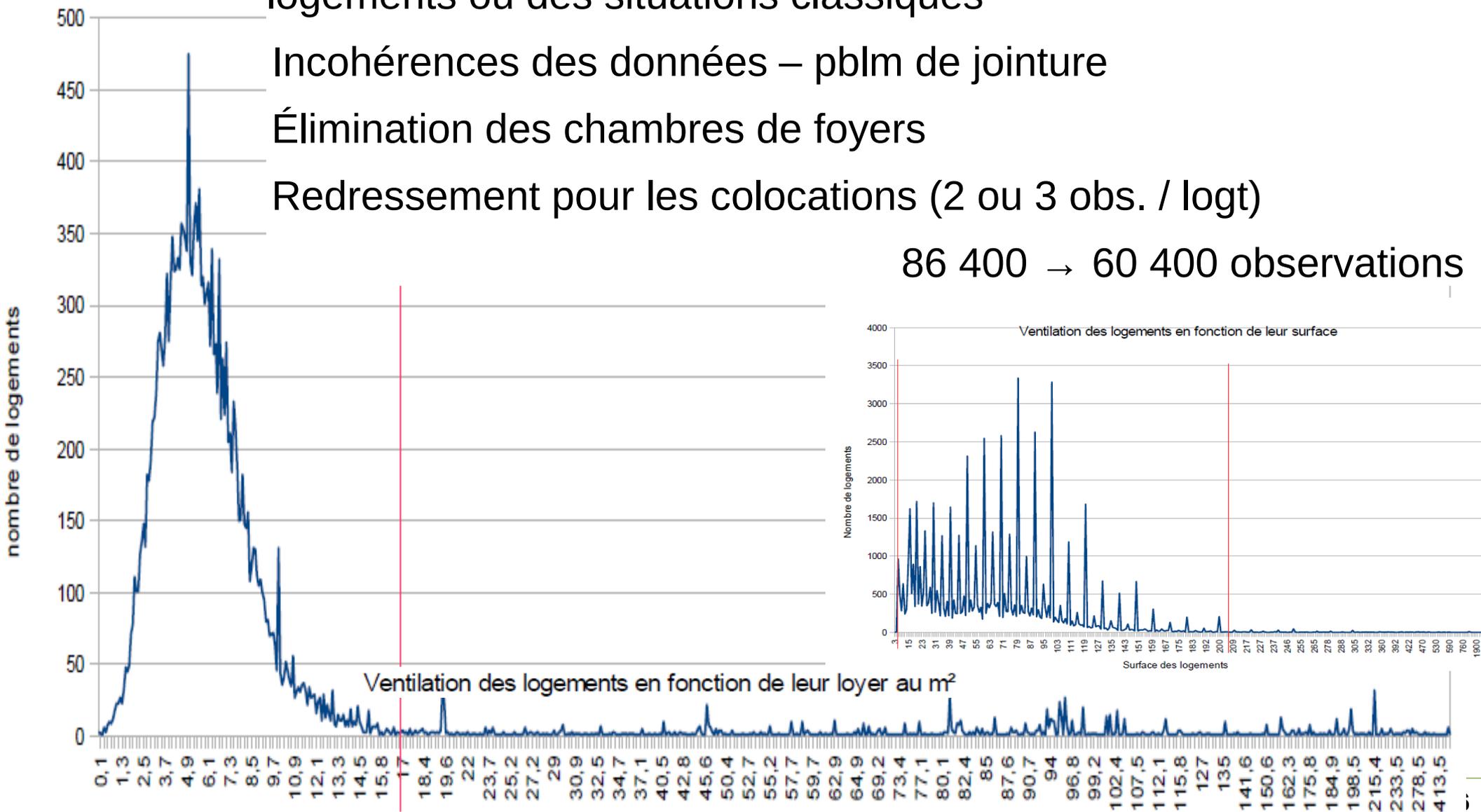
Surfaces et loyers aberrants ou ne correspondant pas à des logements ou des situations classiques

Incohérences des données – pblm de jointure

Élimination des chambres de foyers

Redressement pour les colocations (2 ou 3 obs. / logt)

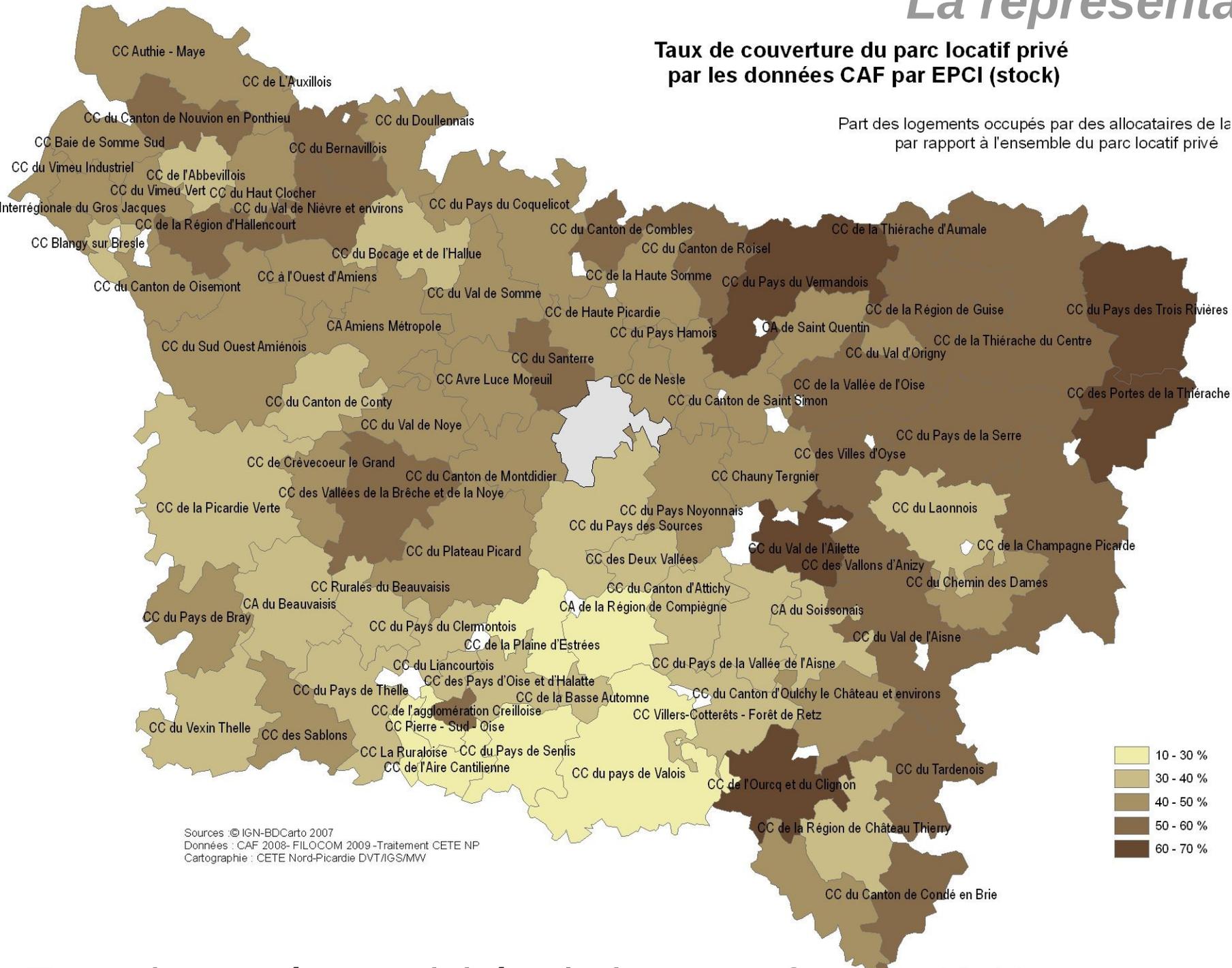
86 400 → 60 400 observations



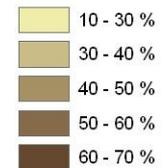
# La représentativité

## Taux de couverture du parc locatif privé par les données CAF par EPCI (stock)

Part des logements occupés par des allocataires de la  
par rapport à l'ensemble du parc locatif privé



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
Données : CAF 2008- FILOCOM 2009 - Traitement CETE NP  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

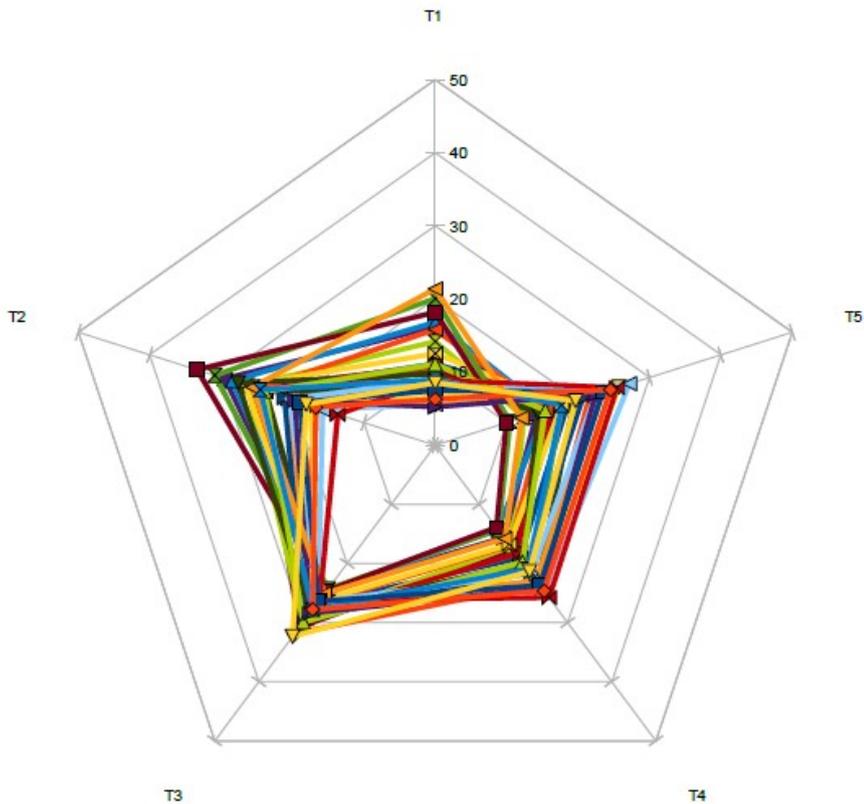


Taux de représentativité relativement fort : 40 %

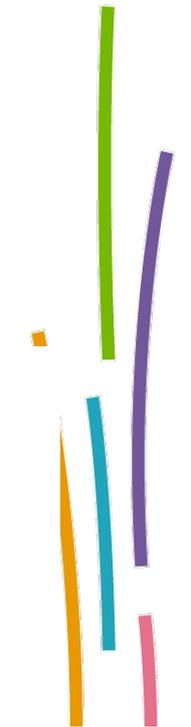
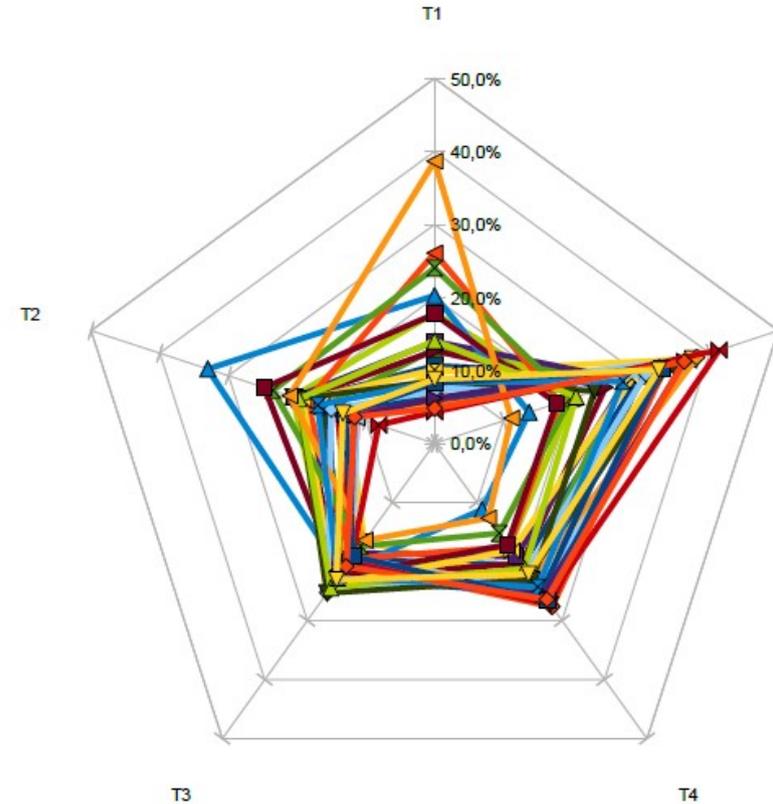
# La représentativité

... mais un parc présentant un biais important : plus petit et plus grand, plus vieux, moins confortable, structurés différemment

Structure du parc privé locatif du point de vue de classes de surface (FILOCOM 2009)



Structure du parc privé locatif des allocataires du point de vue de classes de surface (CAF Picardie 2008)



- Château-Thierry
- Chauny-Tergnier
- Laon
- Saint-Quentin
- Soissons
- Thierache
- Feuquières
- Beauvais
- Vexin-Thelle
- Breteuil
- Saint-Just-en-Chaussée
- Senlis-Chantilly
- Noyon
- Compiègne
- Crépy-en -Valois
- Clermont
- Creil
- Ponthieu-Marquenterre
- Vimeu
- Abbevillois
- Doulennais
- Amiens
- Plateau Picard Somme
- Albert
- Peronne
- Santerre
- Montdidier

Rq : poids spécifique des allocataires de T1 du BH d'Amiens (45% des allocataires des T1 de Picardie)

# Représentativité des bases CAF

L'étude est consacrée aux loyers des allocataires CAF d'aides au logement :

Un parc social de fait ?

Précaution statistique : 30 observations minimum par classe (doctrine ANIL)

Loyers de stock / de marché

Classes de surface :

-T1 :  $s < 35 \text{ m}^2$

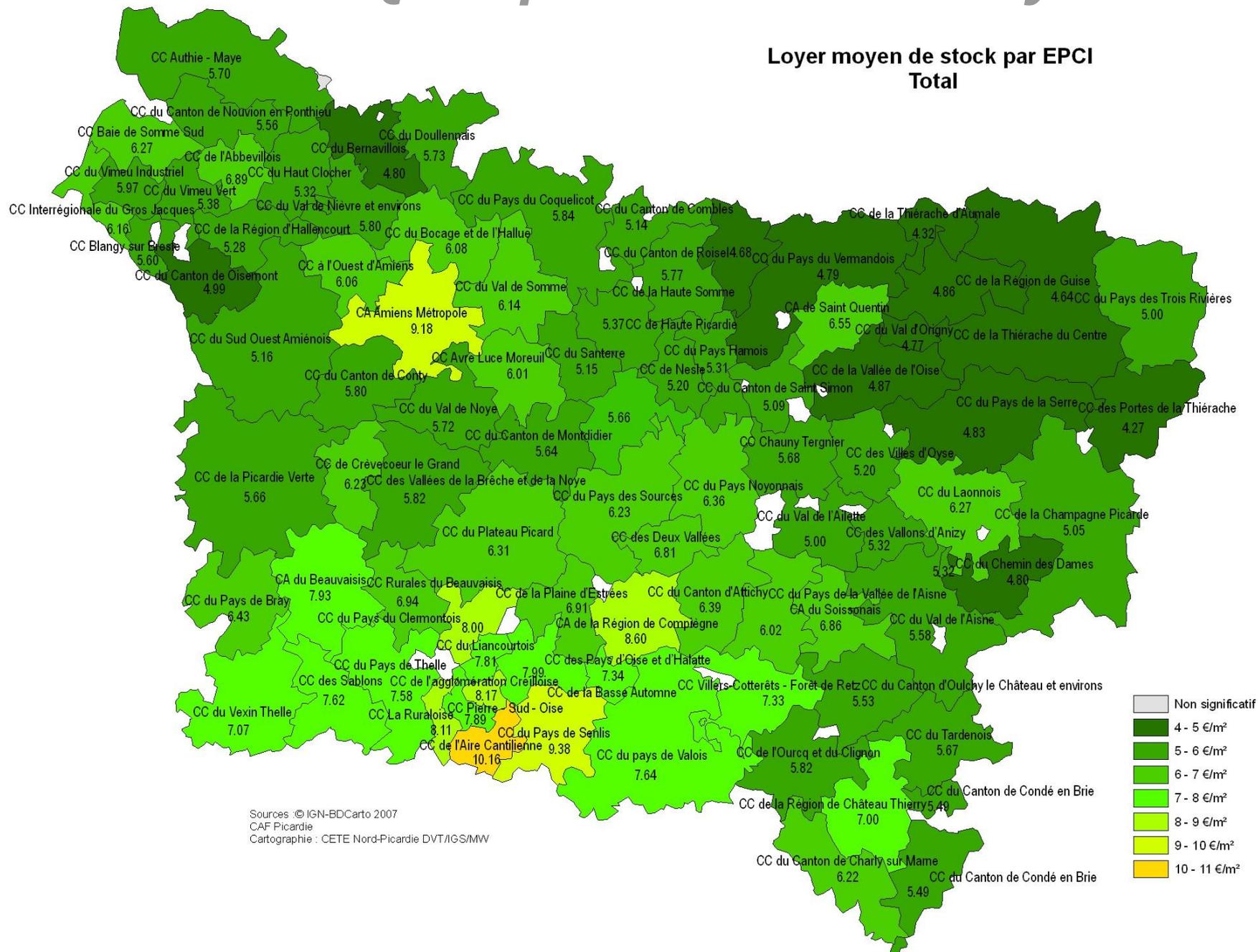
-T2 :  $35 \text{ m}^2 - 54 \text{ m}^2$

-T3 :  $55 \text{ m}^2 - 74 \text{ m}^2$

-T4 :  $75 \text{ m}^2 - 94 \text{ m}^2$

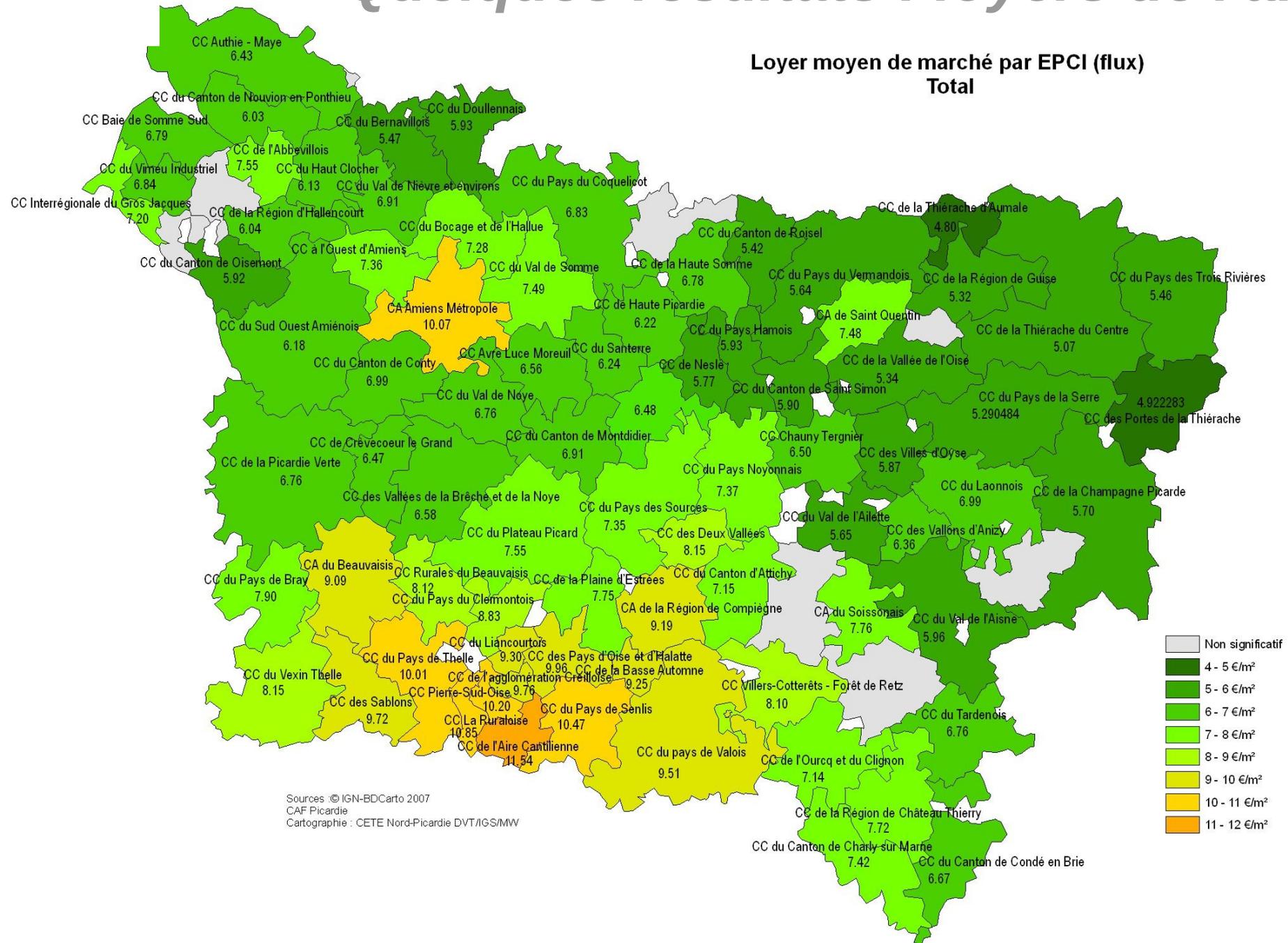
-T5 :  $s > 94 \text{ m}^2$

# Quelques résultats : loyers de stock



# Quelques résultats : loyers de l'année

## Loyer moyen de marché par EPCI (flux) Total

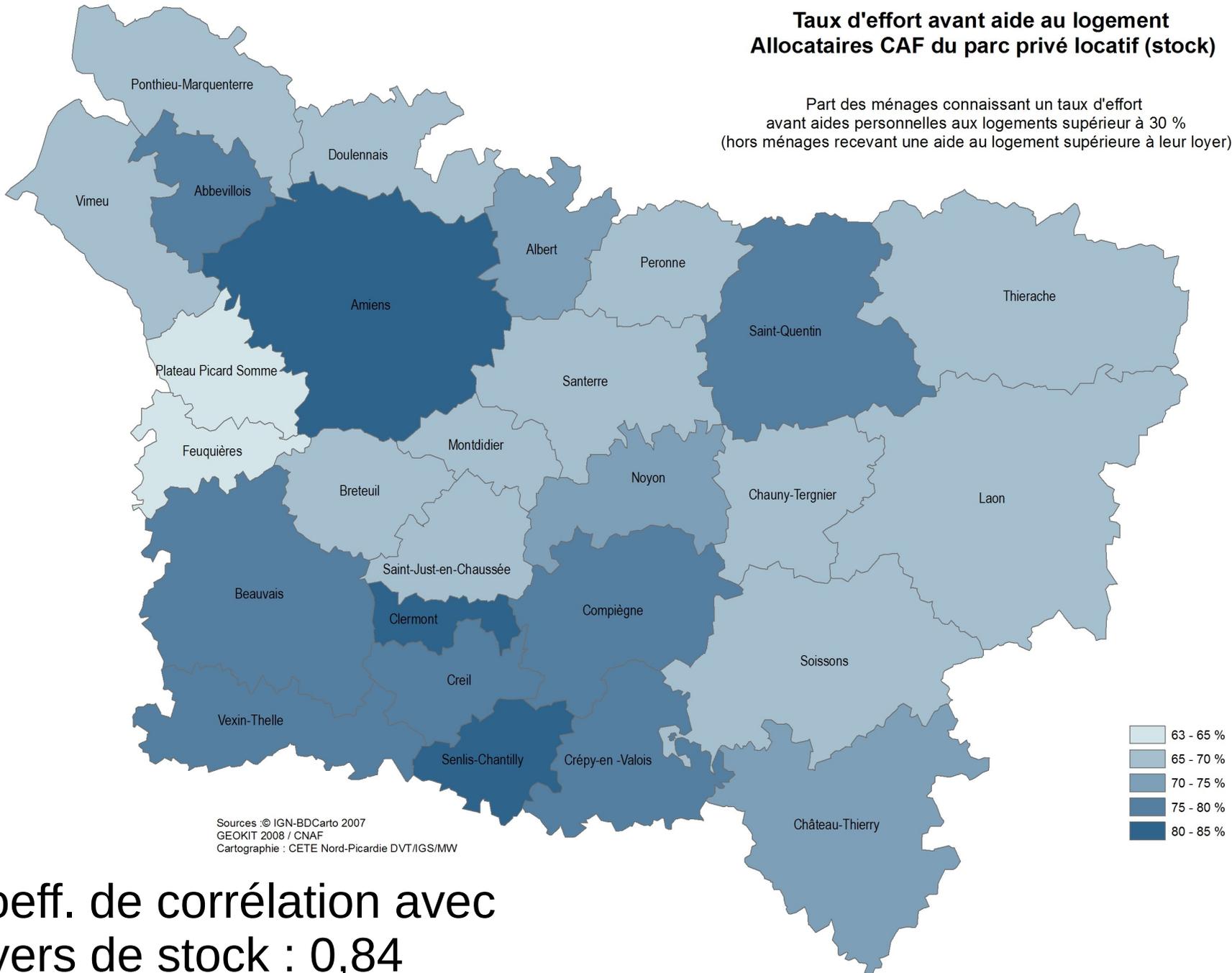


Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/GS/MW

# 1ère explication : tx d'effort

## Taux d'effort avant aide au logement Allocataires CAF du parc privé locatif (stock)

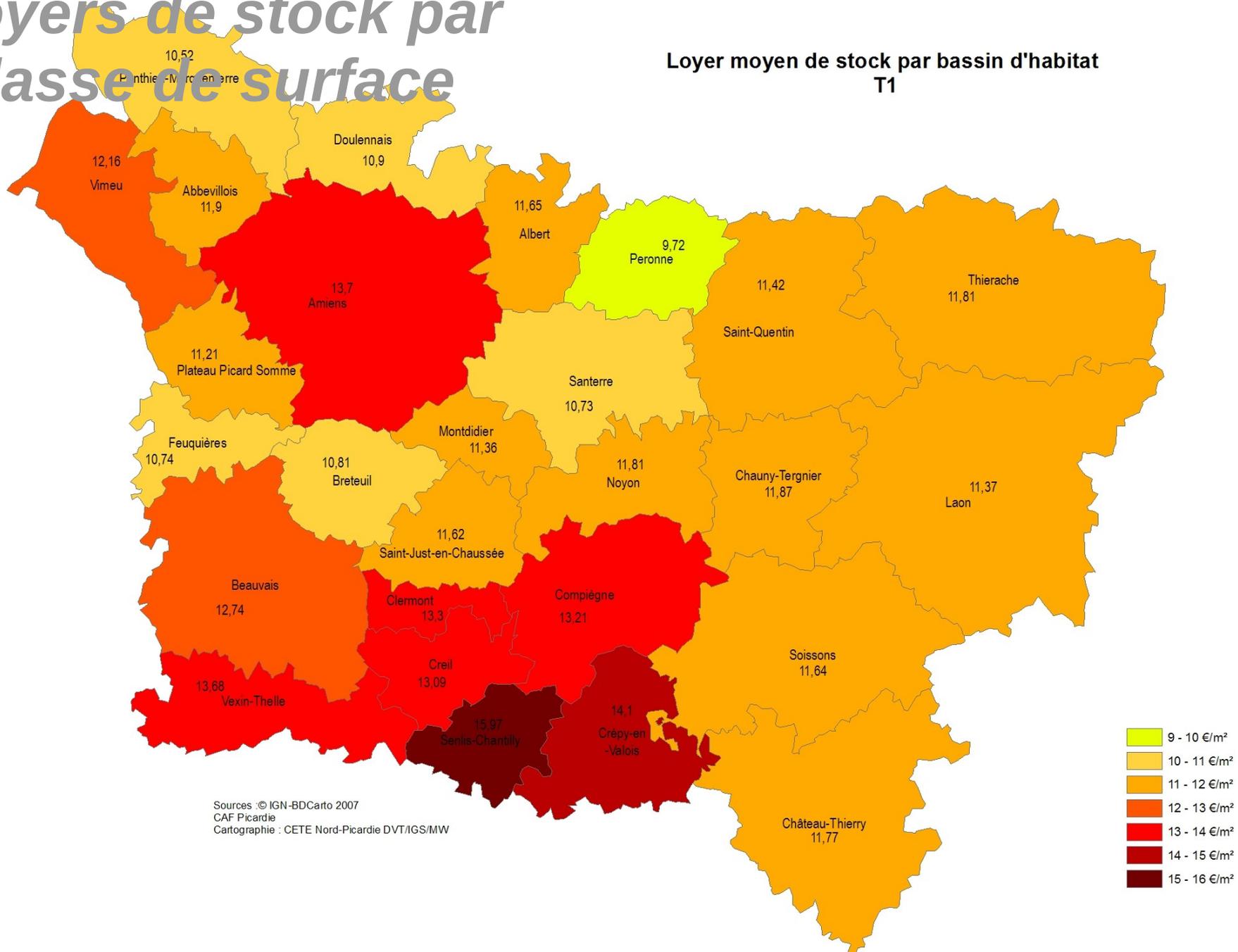
Part des ménages connaissant un taux d'effort  
avant aides personnelles aux logements supérieur à 30 %  
(hors ménages recevant une aide au logement supérieure à leur loyer)



Coeff. de corrélation avec  
loyers de stock : 0,84

# Quelques résultats : loyers de stock par classe de surface

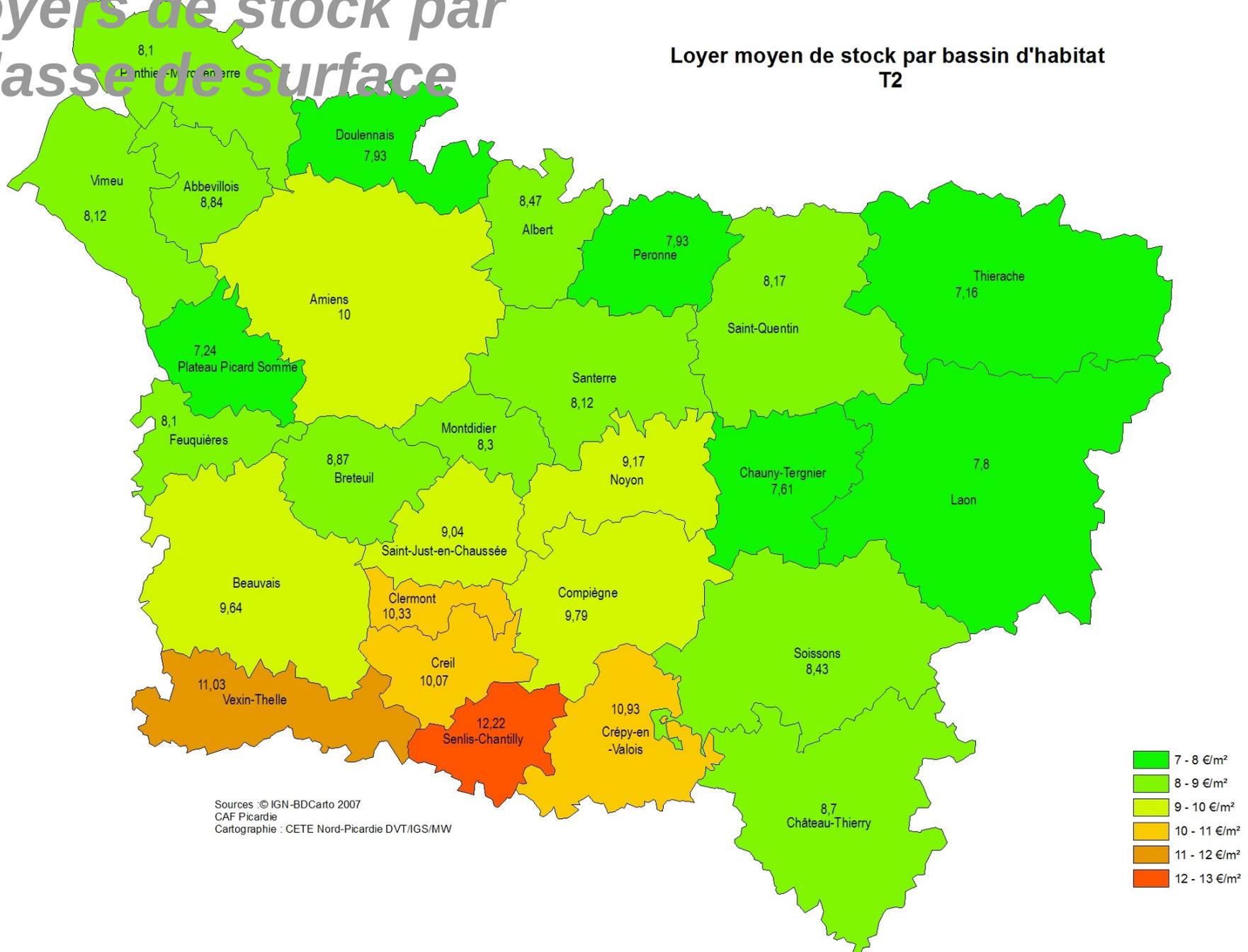
Loyer moyen de stock par bassin d'habitat  
T1



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

# Quelques résultats : loyers de stock par classe de surface

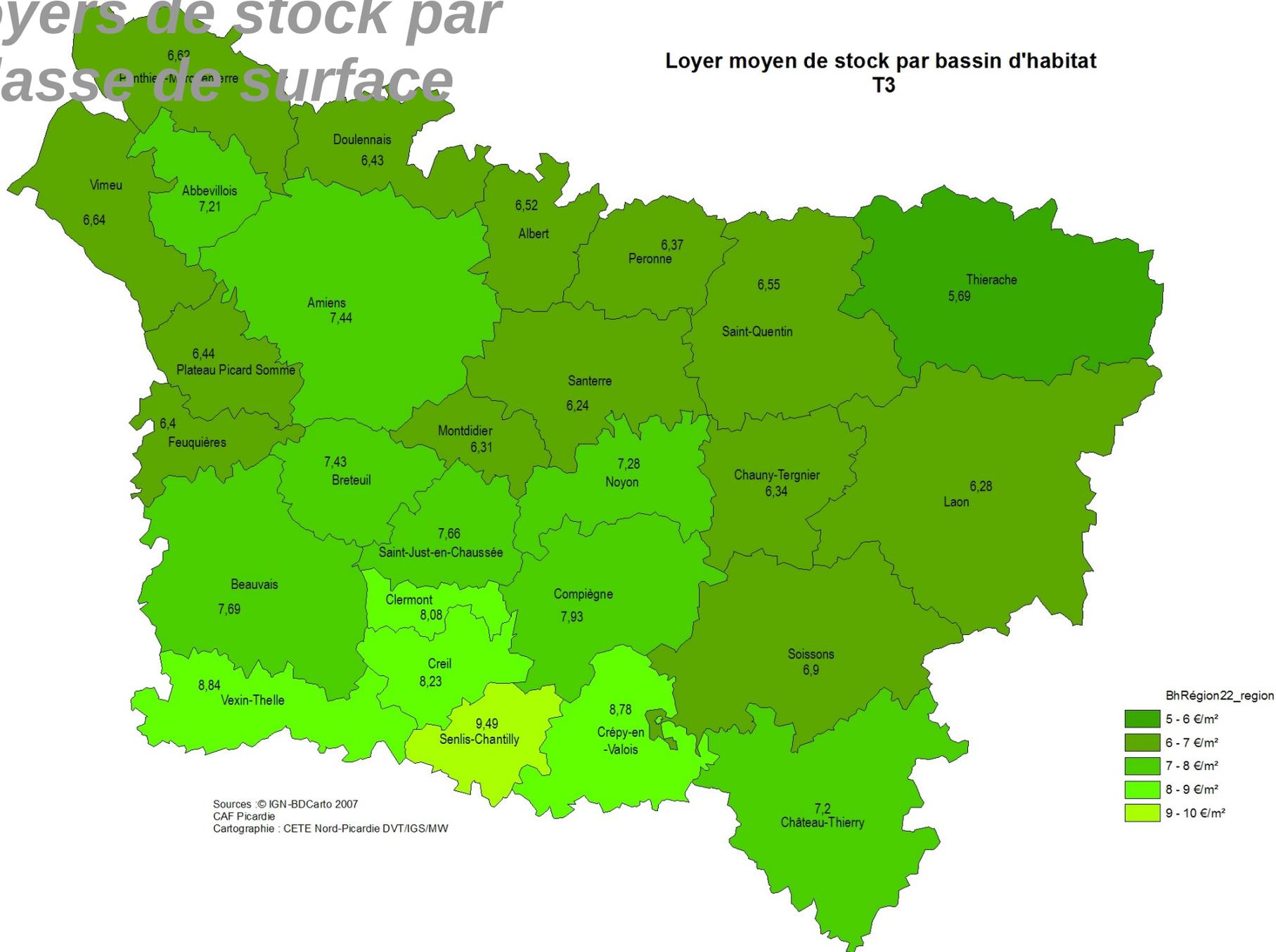
Loyer moyen de stock par bassin d'habitat  
T2



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/GS/MW

# Quelques résultats : loyers de stock par classe de surface

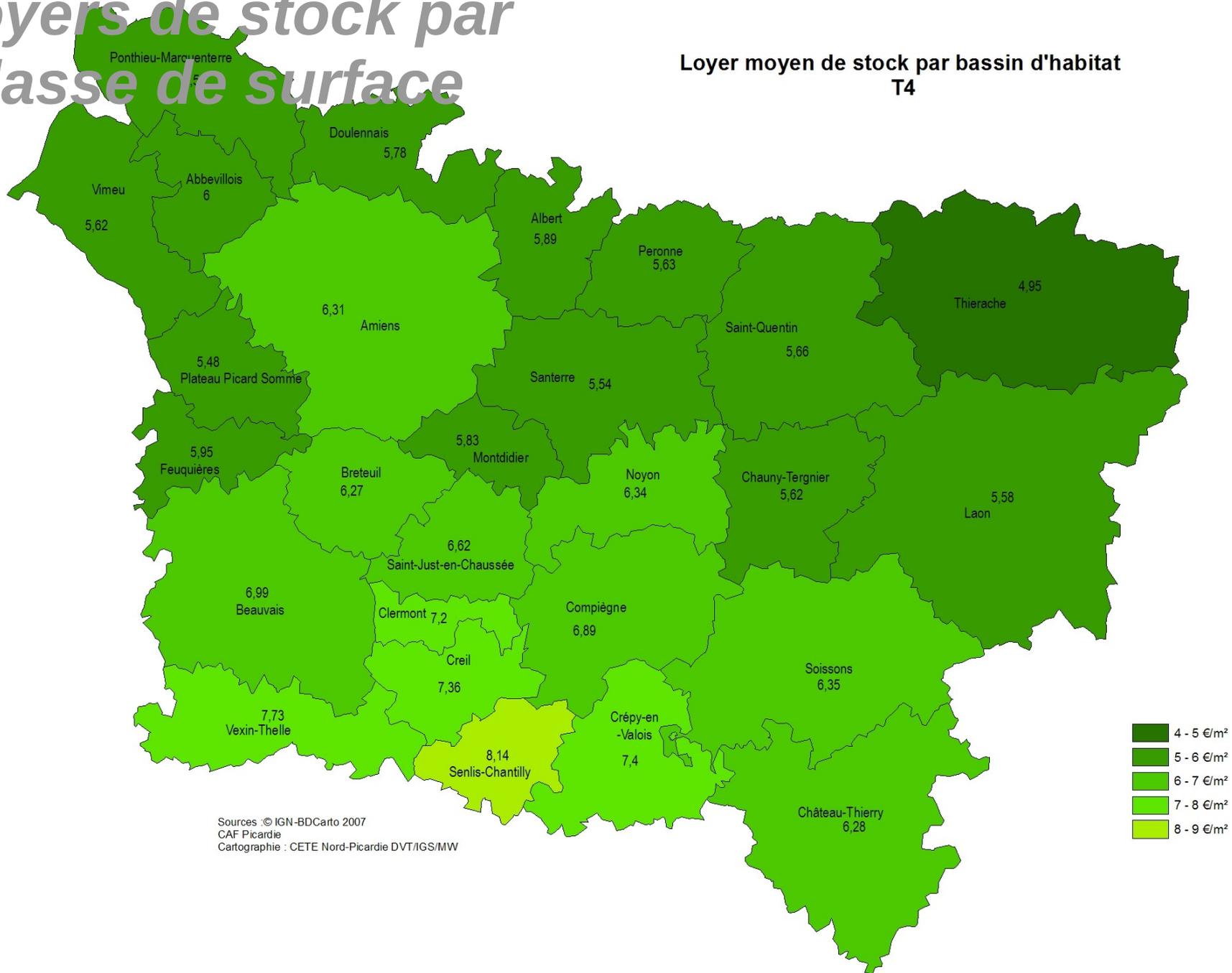
Loyer moyen de stock par bassin d'habitat  
T3



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/GS/MW

# Quelques résultats : loyers de stock par classe de surface

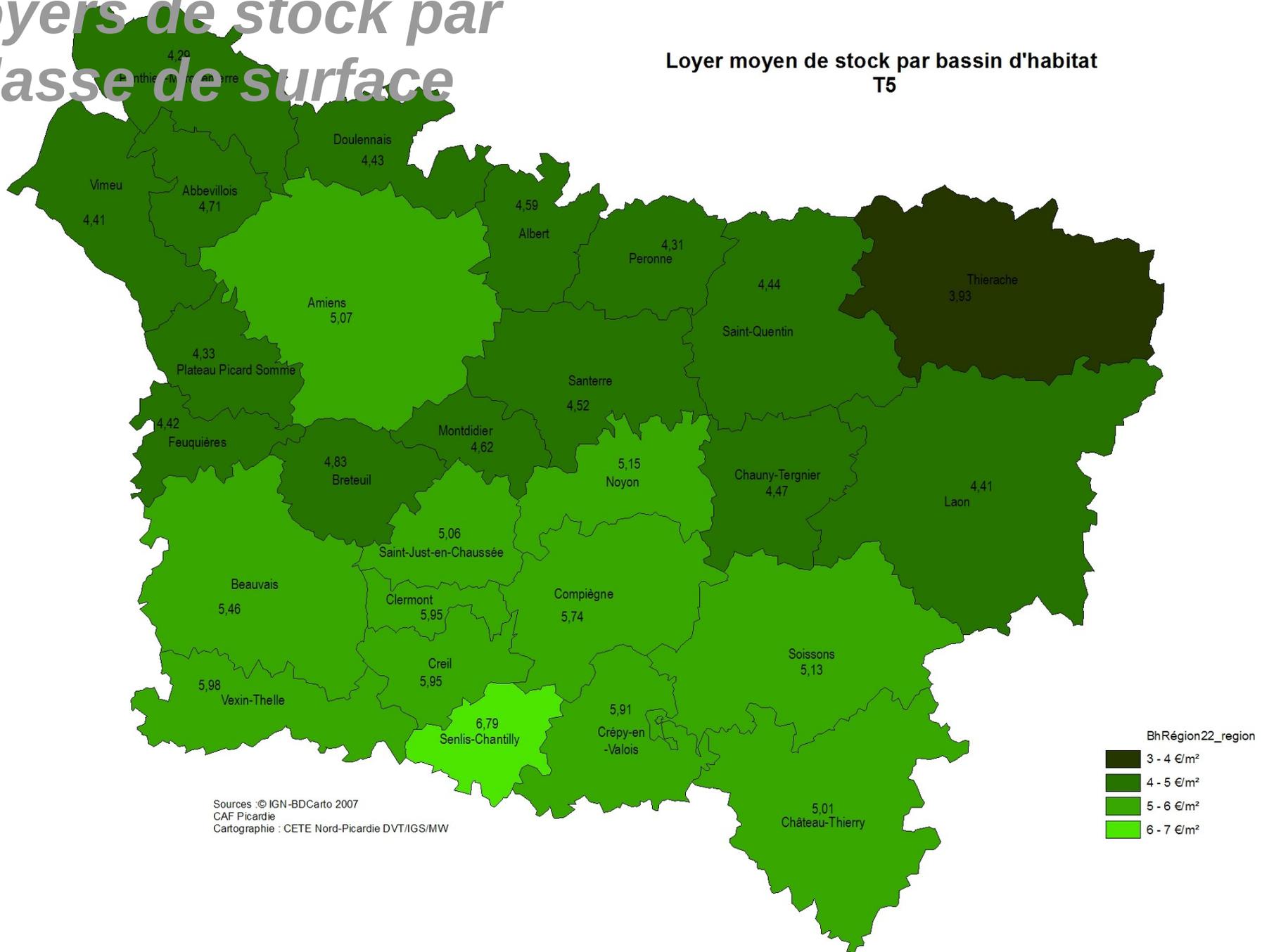
Loyer moyen de stock par bassin d'habitat  
T4



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

# Quelques résultats : loyers de stock par classe de surface

Loyer moyen de stock par bassin d'habitat  
T5



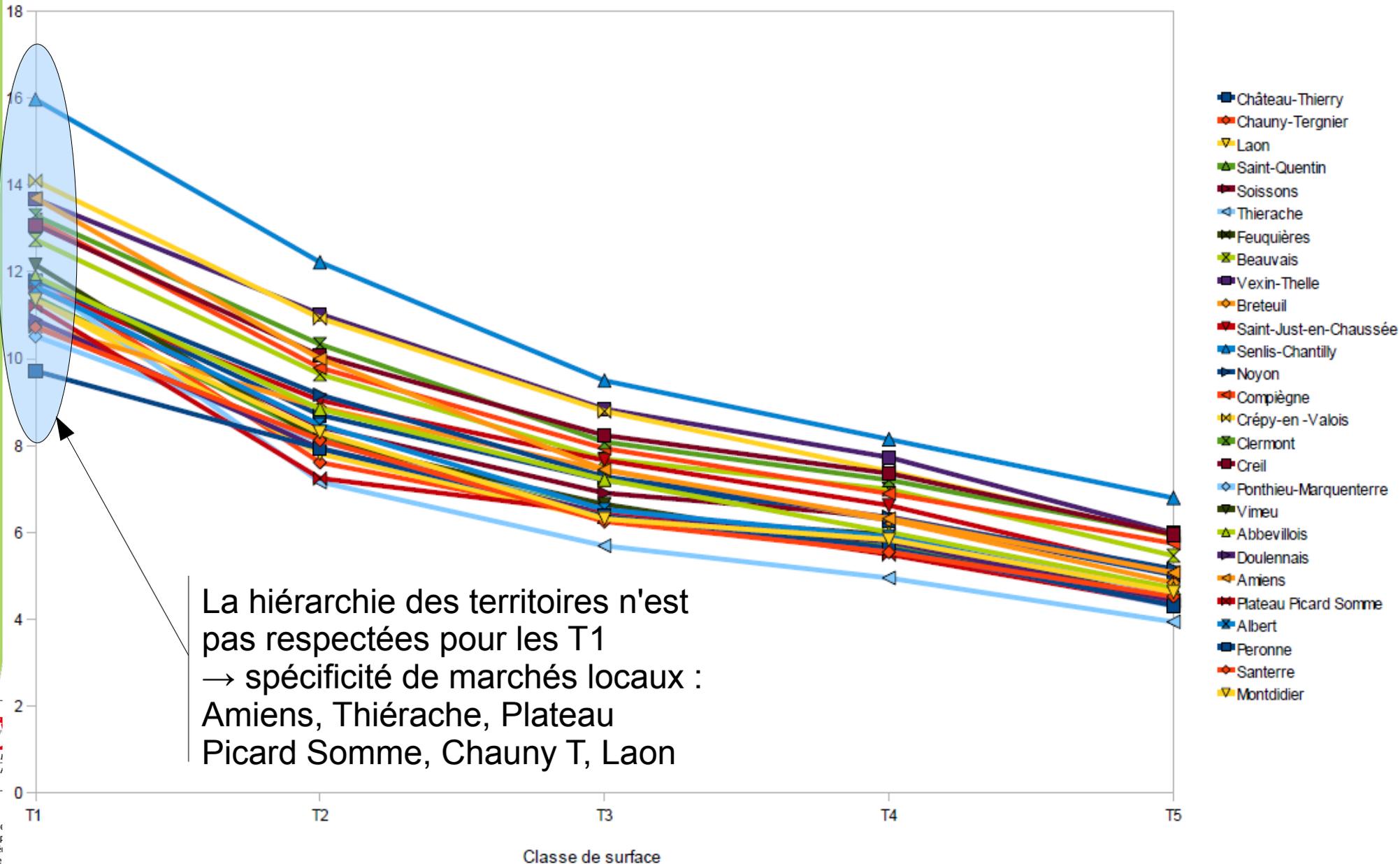
Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/GS/MW



# Distorsion des hiérarchies

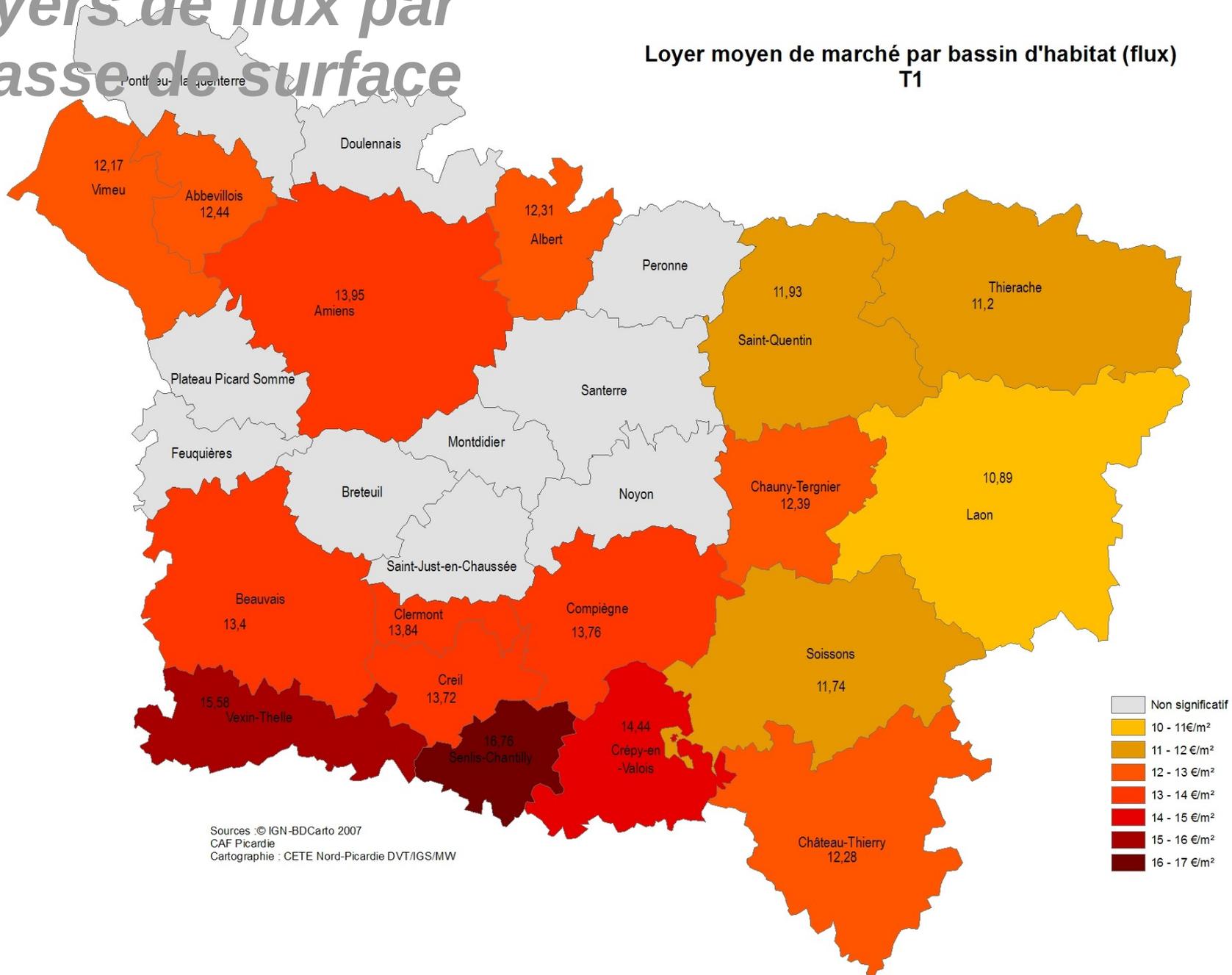
Loyer par m<sup>2</sup> en fonction de la classe de surface

Loyers des allocataires du parc privé de picardie par bassin d'habitat (stock)



# Quelques résultats : loyers de flux par classe de surface

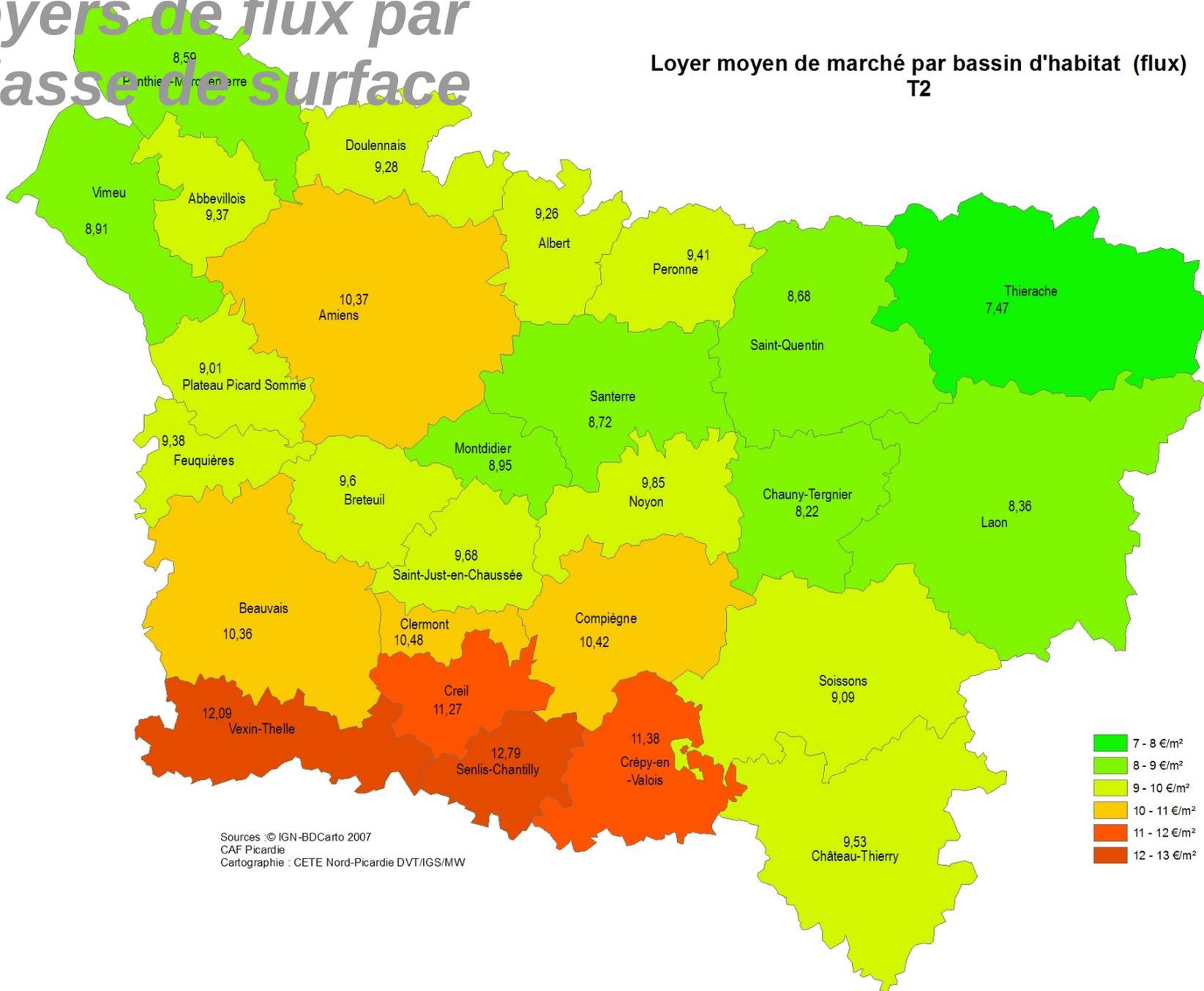
Loyer moyen de marché par bassin d'habitat (flux)  
T1



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/GS/MW

# Quelques résultats : loyers de flux par classe de surface

Loyer moyen de marché par bassin d'habitat (flux)  
T2

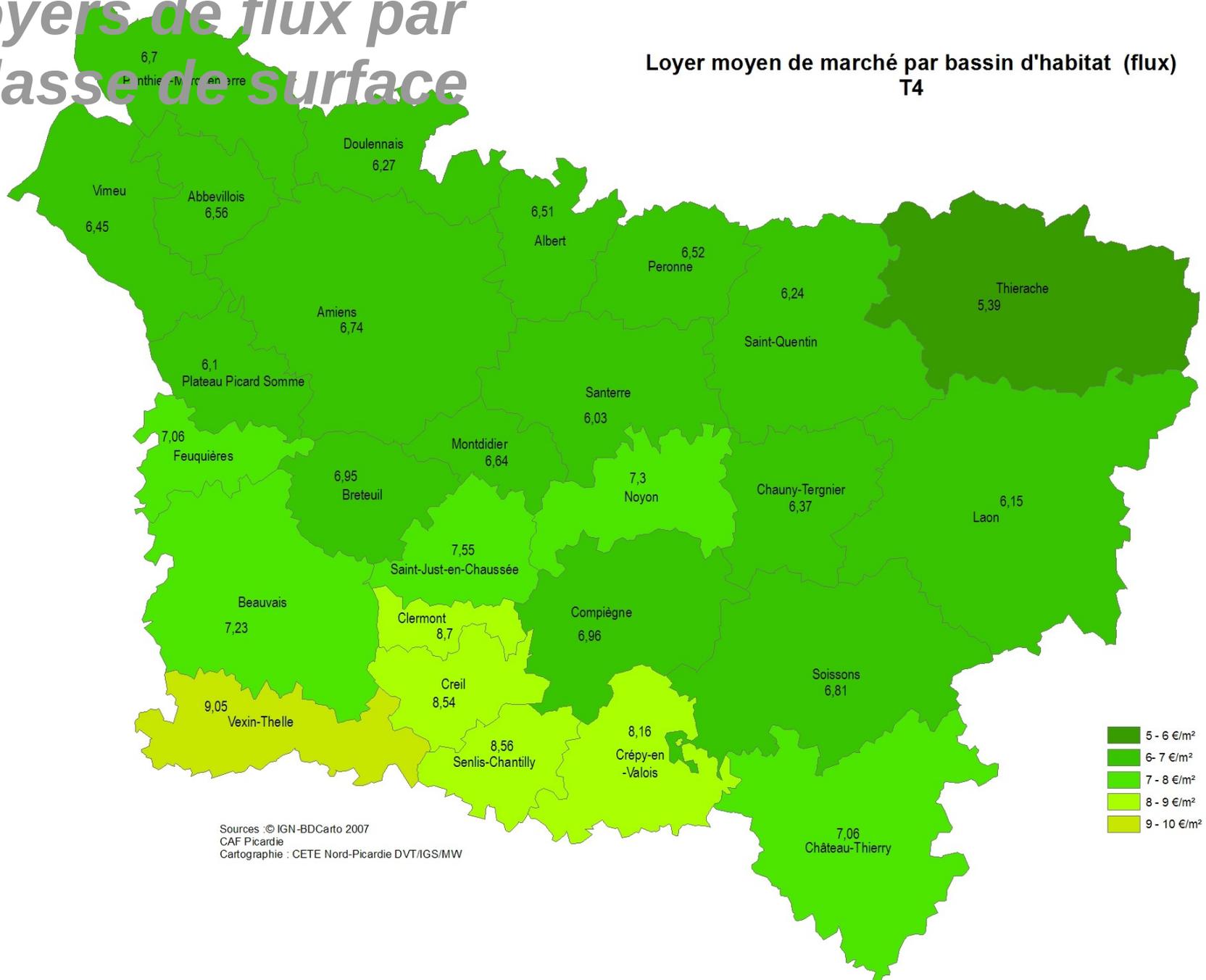


Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW



# Quelques résultats : loyers de flux par classe de surface

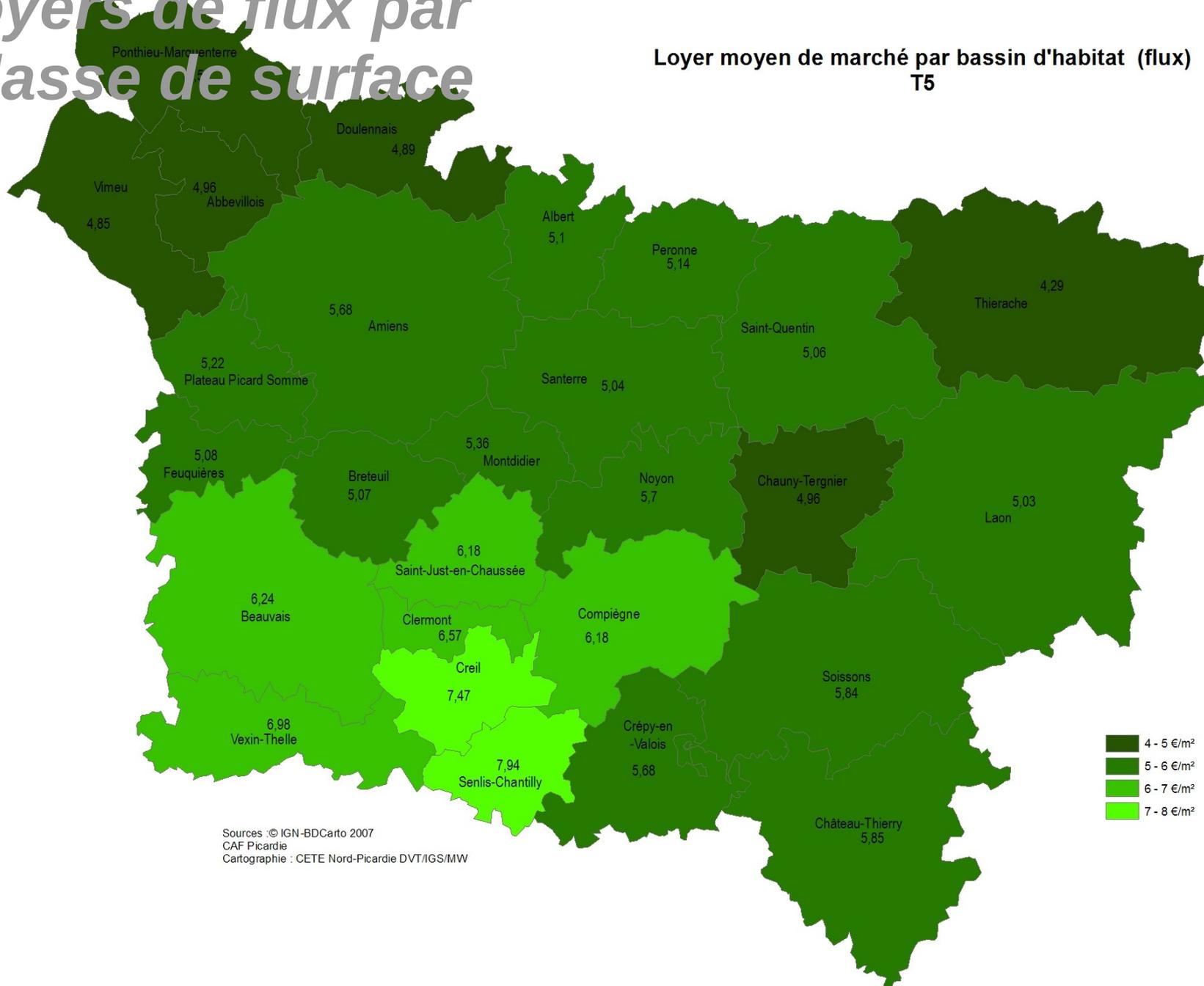
Loyer moyen de marché par bassin d'habitat (flux)  
T4



Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

# Quelques résultats : loyers de flux par classe de surface

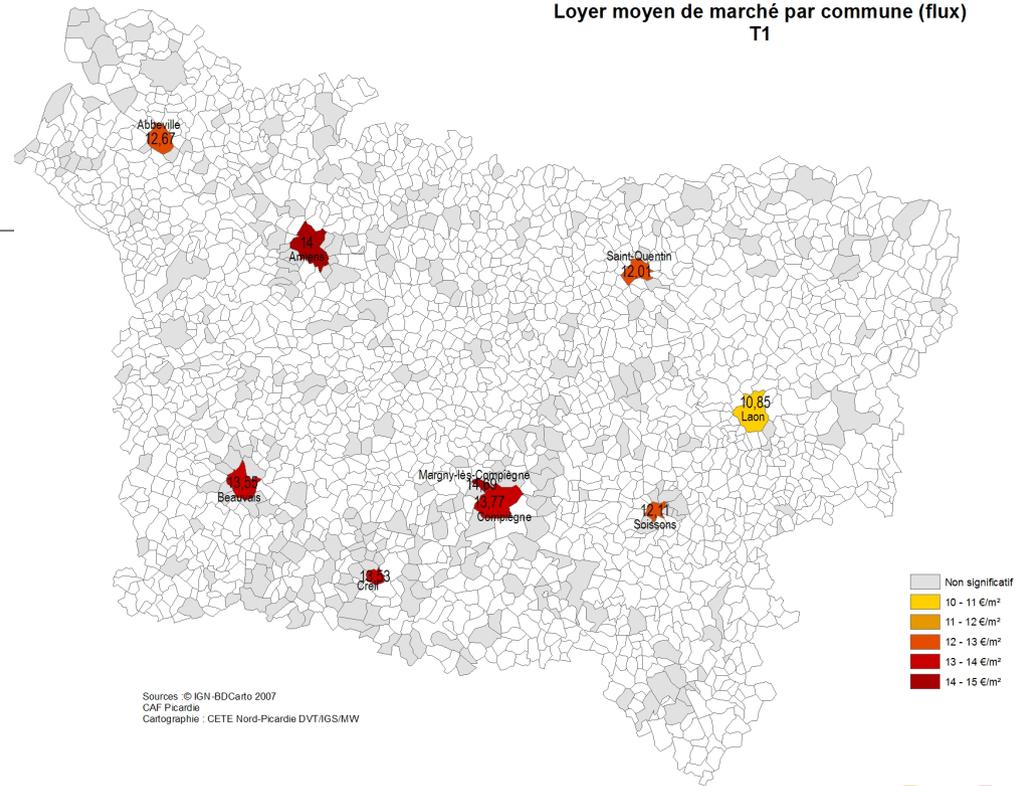
Loyer moyen de marché par bassin d'habitat (flux)  
T5



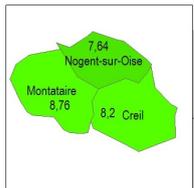
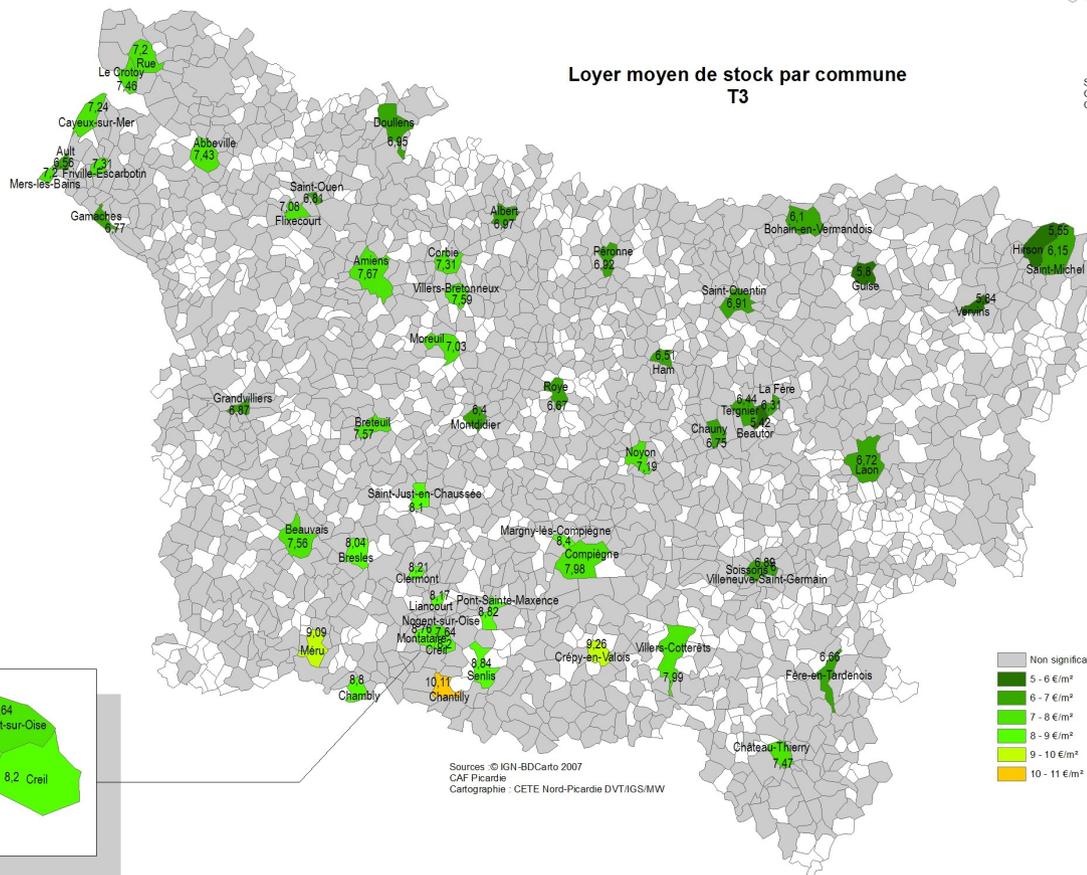
Sources : © IGN-BDCarto 2007  
CAF Picardie  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DVT/IGS/MW

# Autres échelles : à la commune

Loyer moyen de marché par commune (flux)  
T1



Loyer moyen de stock par commune  
T3



# Quelques résultats : évolutions des loyers de stock 2008-2009

La base 2009 présente une structure différente de la base 2008 : nécessité de corriger les effets de structure.

Une fois redressée : +2,85 %

IRL : -0,06 % (4ème tr. 2009)

Ce qui reste fort : incohérence des 2 bases, pblm de jointure de la base 2008 ?

Pblm d'évolution des barèmes ?

Progression des loyers 2008-2009 (stock)

Loyer par m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4	T5+
Château-Thierry	-2,1%	1,6%	3,1%	1,9%	5,1%
Chauny-Tergnier	-0,7%	4,5%	3,8%	3,9%	4,4%
Laon	-1,4%	3,1%	4,6%	2,2%	4,7%
Saint-Quentin	3,1%	2,2%	3,9%	2,9%	1,9%
Soissons	2,5%	2,5%	3,5%	2,9%	4,1%
Thierache	-6,5%	3,8%	4,4%	3,0%	3,9%
Feuquières	3,2%	3,6%	2,4%	2,5%	3,7%
Beauvais	4,1%	2,6%	2,5%	3,4%	1,4%
Vexin-Thelle	4,4%	3,6%	3,5%	3,9%	7,7%
Breteuil	10,9%	-1,2%	4,8%	6,8%	4,2%
Saint-Just-en-Chaussée	5,8%	1,3%	2,2%	2,8%	5,3%
Senlis-Chantilly	2,0%	2,0%	2,2%	1,6%	4,4%
Noyon	2,0%	0,1%	2,1%	3,9%	4,2%
Compiègne	2,4%	3,5%	1,5%	0,3%	3,0%
Crépy-en-Valois	3,4%	3,6%	0,6%	6,0%	2,7%
Clermont	2,4%	2,1%	6,1%	3,3%	1,2%
Creil	4,6%	4,5%	5,1%	2,8%	3,8%
Ponthieu-Marquenterre	0,7%	3,7%	4,3%	3,4%	4,2%
Vimeu	-0,9%	3,0%	2,0%	2,3%	3,0%
Abbevillois	2,5%	3,5%	2,4%	3,0%	3,4%
Doullennais	-0,5%	8,7%	2,5%	1,6%	3,0%
Amiens	0,7%	0,6%	1,8%	1,7%	1,3%
Plateau Picard	0,7%	13,4%	4,0%	7,4%	2,4%
Somme	0,7%	13,4%	4,0%	7,4%	2,4%
Albert	7,0%	1,2%	4,1%	3,5%	0,7%
Peronne	5,6%	1,6%	3,0%	2,9%	3,6%
Santerre	6,8%	4,9%	5,1%	5,9%	3,3%
Montdidier	-1,8%	6,3%	6,1%	3,6%	5,5%

	T1	T2	T3	T4	T5	Tot
Progression loyers stock /m <sup>2</sup> :	1,59%	2,43%	3,12%	2,87%	3,37%	2,85%

Classe < 31 observations

# Quelques résultats : évolutions des loyers de flux

**6,6%** : Nombre d'observations trop limité (< 31 obs. / catégorie considérée)

Progression des loyers de flux

		T1	T2	T3	T4	T5
2001	Château-Thierry	-4,5%	-3,8%	7,3%	-2,7%	-1,0%
2002	Chauny-Tergnier	-5,1%	5,2%	-2,8%	-1,9%	1,6%
2003	Laon	1,1%	-0,6%	1,5%	-2,4%	0,9%
2004	Saint-Quentin	0,6%	0,2%	0,9%	0,5%	-3,8%
2005	Soissons	4,1%	3,0%	2,5%	-1,3%	0,1%
2006	Thierache	-7,0%	4,1%	3,8%	0,7%	3,4%
60001	Feuquières	-0,5%	-2,1%	-3,1%	-3,5%	0,9%
60002	Beauvais	3,2%	-0,8%	-1,4%	1,7%	-8,1%
60003	Vexin-Thelle	-3,0%	0,9%	-2,6%	-1,6%	14,1%
60004	Breteuil	8,5%	-1,3%	-0,2%	2,5%	10,9%
60005	Saint-Just-en-	7,8%	3,1%	2,8%	4,2%	0,3%
60006	Senlis-Chantilly	0,3%	5,7%	-4,8%	4,8%	9,0%
60007	Noyon	7,3%	-6,0%	-5,4%	-5,4%	1,8%
60008	Compiègne	-0,2%	0,6%	-3,3%	-1,2%	3,5%
60009	Crépy-en -Valois	3,9%	5,5%	-8,6%	6,6%	24,0%
60010	Clermont	-0,9%	8,5%	11,3%	8,1%	-11,0%
60011	Creil	7,9%	1,1%	4,9%	-3,9%	-4,9%
80001	Ponthieu-	-2,1%	3,9%	5,8%	-7,0%	14,8%
80002	Vimeu	-0,3%	-0,1%	-1,6%	-5,0%	-2,5%
80003	Abbevillois	1,3%	2,1%	0,4%	5,2%	2,3%
80004	Doullennais	21,8%	-0,1%	-0,2%	-2,3%	3,5%
80005	Amiens	-0,7%	-1,9%	-3,8%	-4,8%	-4,9%
80006	Plateau Picard	-4,4%	1,2%	3,1%	8,8%	3,6%
80007	Albert	13,2%	1,2%	5,6%	1,3%	-1,0%
80008	Peronne	15,0%	-11,8%	3,2%	-6,2%	-1,7%
80009	Santerre	-0,4%	3,1%	1,1%	5,7%	0,5%
80010	Montdidier	-8,5%	7,9%	7,1%	1,2%	-3,9%

# Quelques résultats : évolutions des loyers de stock 2009 - 2010

Progression des loyers de stock 2009 - 2010  
Picardie par Bassin d'habitat  
CAF

La base 2010 présente une structure différente de la base 2009 : même dénombrement (97 671 vs 98 436) mais ventilation géographique différente

→ nécessité de corriger les effets de structure.

	BH	T1	T2	T3	T4	T5+
2001	Château-Thierry	4,1%	2,6%	2,3%	2,8%	1,6%
2002	Chauny-Tergnier	2,9%	3,7%	2,9%	1,6%	3,0%
2003	Laon	-0,4%	1,9%	1,0%	0,6%	0,0%
2004	Saint-Quentin	1,3%	3,1%	2,5%	2,4%	3,3%
2005	Soissons	1,3%	0,0%	0,7%	2,6%	-0,8%
2006	Thierache	5,3%	1,9%	0,6%	2,4%	0,4%
60001	Feuquières	-1,5%	4,3%	3,7%	8,1%	5,7%
60002	Beauvais	-1,0%	0,6%	2,1%	1,7%	4,2%
60003	Vexin-Thelle	2,1%	2,1%	5,1%	2,8%	2,4%
60004	Breteil	-2,7%	5,4%	0,9%	-2,2%	3,5%
60005	Saint-Just-en-Chaussée	-3,1%	0,7%	-0,1%	3,5%	3,3%
60006	Senlis-Chantilly	0,7%	4,4%	1,1%	3,3%	-0,9%
60007	Noyon	4,4%	2,4%	3,0%	4,2%	1,2%
60008	Compiègne	1,0%	0,8%	-0,6%	3,5%	1,3%
60009	Crépy-en -Valois	-0,4%	-1,5%	4,6%	0,9%	2,7%
60010	Clermont	-1,4%	0,4%	0,2%	1,4%	7,8%
60011	Creil	2,6%	1,5%	3,1%	2,4%	1,6%
80001	Ponthieu-Marquenterre	2,4%	0,9%	1,9%	0,9%	2,9%
80002	Vimeu	2,3%	1,4%	1,5%	2,5%	3,4%
80003	Abbevillois	3,6%	-0,8%	0,9%	2,0%	0,7%
80004	Douonnais	2,5%	-0,8%	2,5%	0,8%	2,2%
80005	Amiens	0,4%	0,4%	0,2%	3,0%	3,1%
80006	Plateau Picard Somme	17,3%	0,5%	2,5%	-2,0%	2,6%
80007	Albert	-0,3%	2,6%	1,1%	2,2%	3,9%
80008	Peronne	2,4%	0,5%	3,8%	2,0%	2,2%
80009	Santerre	-0,7%	0,0%	2,3%	2,3%	1,9%
80010	Montdidier	-7,3%	-1,8%	5,9%	2,6%	0,6%

# Quelques résultats : évolutions des loyers de stock 2009 - 2010

Une fois redressées : +1,75 %

Ce qui reste fort :

IRL : 1,45 % (4ème tr. 2010)

## Progression des loyers de stock Picardie 2009 – 2010

Loyer par m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4	T5+
Picardie	0,9%	1,4%	2,0%	2,4%	2,2%

(non corrigée des effets de structure)

Progressions des loyers de stock 2009-2010 corrigées des effets de structure

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Loyers 2010 corrigés des effets de structure :	13,30	9,54	7,47	6,43	5,08	6,94
Loyers 2009	13,18	9,43	7,35	6,28	4,98	6,82
Progressions 2009-2010 corrigées des effets de structure	0,85%	1,23%	1,65%	2,31%	2,13%	1,75%

## Progression des loyers de stock 2009 - 2010

### Picardie par Bassin d'habitat

CAF

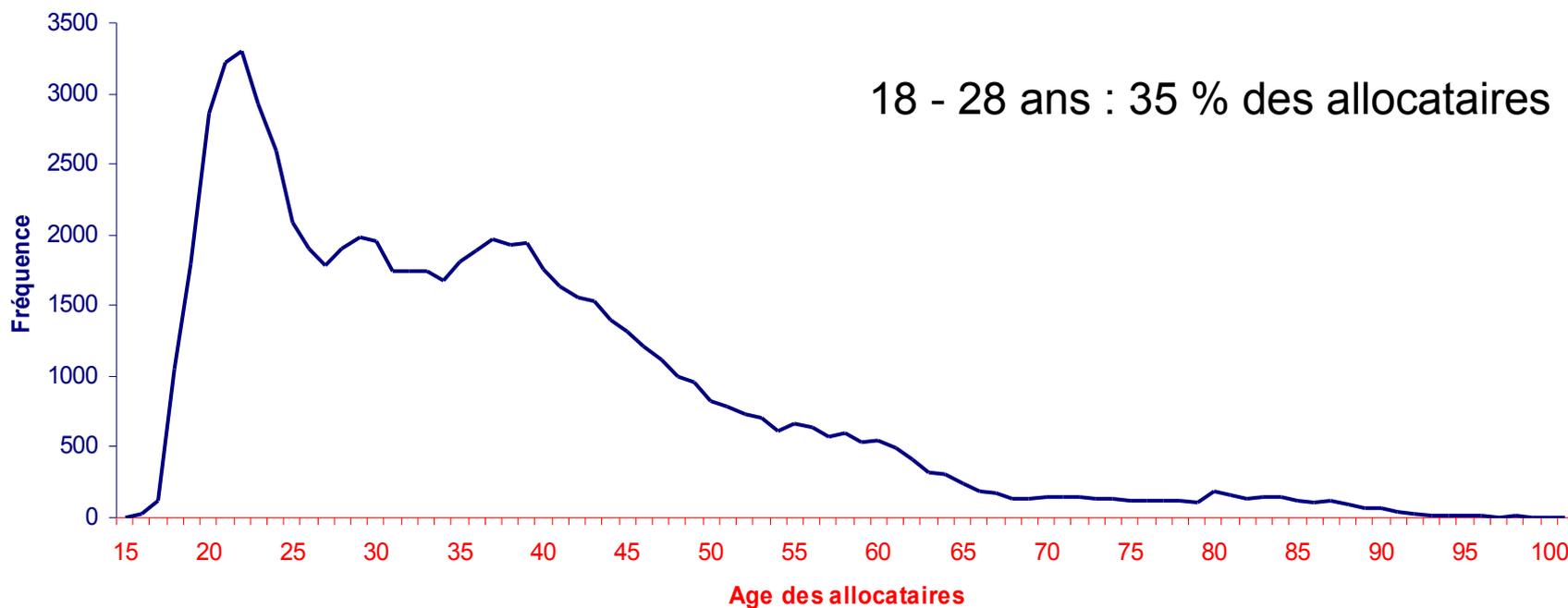
		Loyer 2009	Loyers 2010 corrigés des effets de structure	Evolution 2009-2010
2001	Château-Thierry	6,50	6,65	2,3%
2002	Chauny-Tergnier	5,67	5,82	2,7%
2003	Laon	5,65	5,68	0,5%
2004	Saint-Quentin	6,01	6,17	2,7%
2005	Soissons	6,71	6,75	0,6%
2006	Thierache	4,98	5,04	1,3%
60001	Feuquières	5,68	5,99	5,5%
60002	Beauvais	7,58	7,72	1,9%
60003	Vexin-Thelle	8,28	8,52	2,9%
60004	Breteil	6,22	6,32	1,6%
60005	Saint-Just-en-Chaussée	6,58	6,72	2,1%
60006	Senlis-Chantilly	10,14	10,34	1,9%
60007	Noyon	6,55	6,72	2,7%
60008	Compiègne	8,28	8,38	1,2%
60009	Crépy-en-Valois	7,97	8,11	1,7%
60010	Clermont	8,22	8,40	2,2%
60011	Creil	8,38	8,56	2,2%
80001	Ponthieu-Marquenterre	5,74	5,85	1,9%
80002	Vimeu	6,03	6,17	2,3%
80003	Abbevillois	6,72	6,79	1,0%
80004	Doullennais	5,56	5,65	1,6%
80005	Amiens	8,45	8,54	1,1%
80006	Plateau Picard Somme	5,39	5,47	1,6%
80007	Albert	6,02	6,16	2,4%
80008	Peronne	5,55	5,67	2,2%
80009	Santerre	5,61	5,72	1,8%
80010	Montdidier	5,95	6,04	1,4%
	<b>Picardie</b>	<b>6,82</b>	<b>6,94</b>	<b>1,8%</b>

Pblm d'évolution des barèmes ?

# Répartition des allocataires par âge

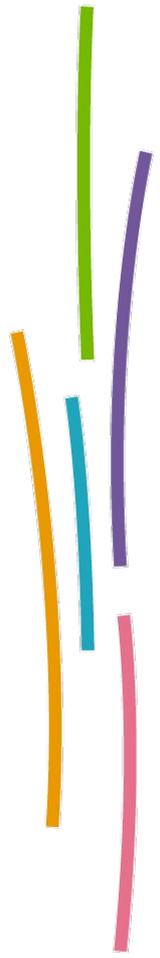
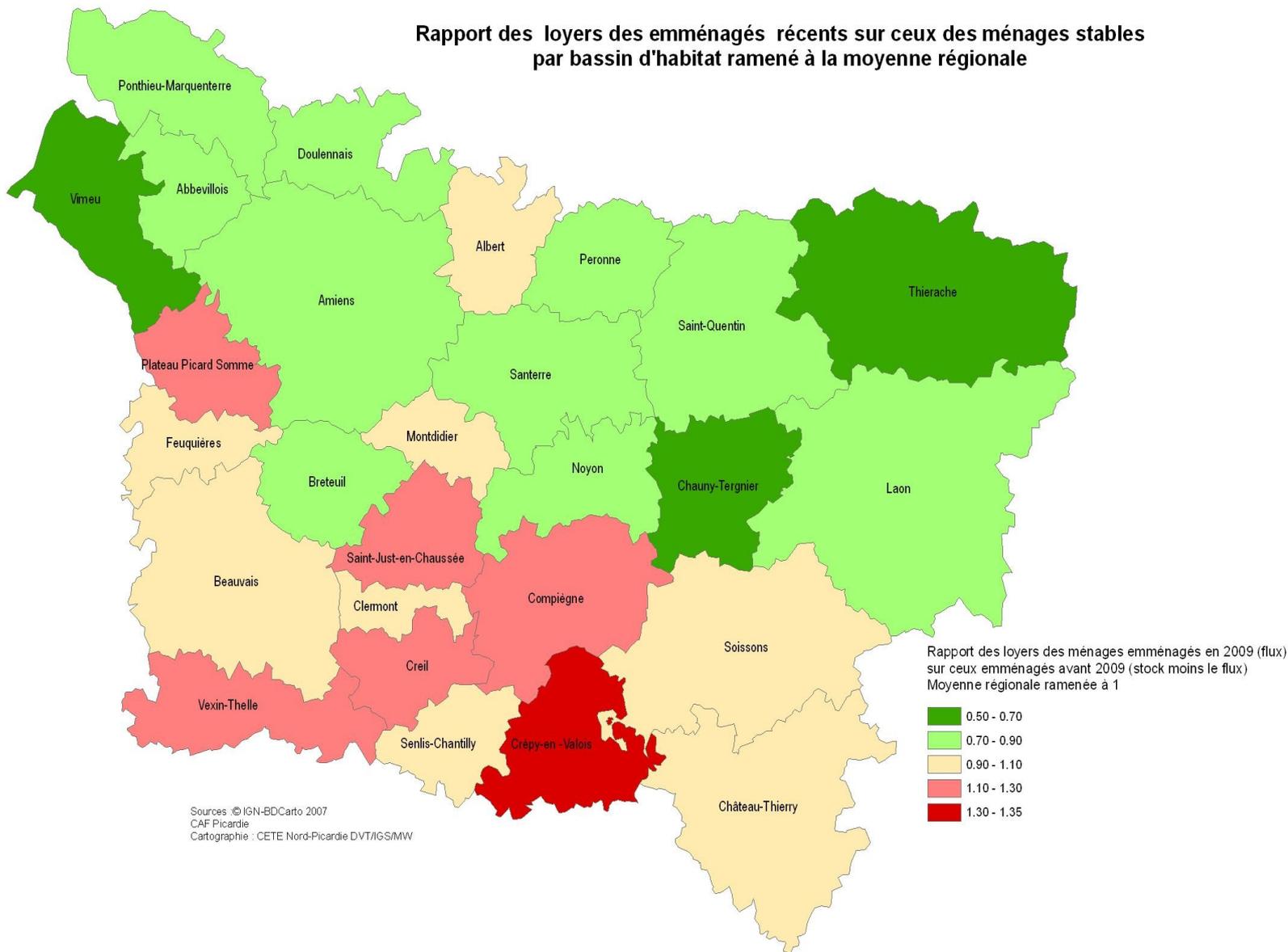
(base 2010)

Répartition des allocataires selon leur âge



# Comparaison entre les loyers des nouveaux emménagés et ceux des ménages stables 2008

Rapport des loyers des emménagés récents sur ceux des ménages stables par bassin d'habitat ramené à la moyenne régionale



# Recherche des corrélations avec les loyers (2008)

80 données :

- **Données descriptives du territoire :**

Ex : nombre de d'habitants, croissance démographique, âges et indice de jeunesse, chômage, emplois (taux d'emplois), revenus pour l'ensemble des manages, monoparentalité, CSP, équipements...

- **Données descriptives des parcs de logements :**

Ex : Type de logement, modes d'occupation, statut d'occupation, « parc locatif privé médiocre », surfaces des logts

- **Données descriptives des occupants :**

Ex : taux d'allocataires du parc privé locatif en stock, revenus

- **Données descriptives du fonctionnement du marché**

Ex : Taux de rotation à 3 ans dans le parc HLM, locatif privé et tous parcs (FILCOCOM 2009), Rôle social et très social des parcs HLM et locatif privé (FILCOCOM 2009), taux d'effort pour le logement des allocataires des CAF pour l'ensemble des logements et pour les allocataires du parc privé locatif, Pression HLM : nombres d'attribution par an sur le nombre de demande en instance



	Stock Total brut Loyer m2 2008	T1 stock Loyer m2 2008	T2 stock Loyer m2 2008	T3 stock Loyer m2 2008	T4 stock Loyer m2 2008	stock 5+ Loyer m2 2008	flux Total Loyer m2 2008	T1 flux Loyer m2 2008	T2 flux Loyer m2 2008	T3 flux Loyer m2 2008	T4 flux Loyer m2 2008	T5+ flux Loyer m2 2008	Loyer stock logt total brut 2008	Loyer logt T1 stock 2008	Loyer logt T2 stock 2008	Loyer logt T3 stock 2008	Loyer logt T4 stock 2008	Loyer logt T5+ stock 2008	Loyer brut tot logt flux 2008	Loyer brut T1 logt flux 2008	Loyer brut T2 logt flux 2008	Loyer brut T3 logt flux 2008	Loyer brut T4 logt flux 2008	Loyer brut T5+ logt flux 2008	%CrLoyFlux 2009-2008	%CrLoySto 2009-2008	TxDécapport 2009 Pricardie
%EFTIParc2008	0.01	0.14	0.00	-0.06	-0.17	-0.12	-0.05	0.07	-0.04	-0.08	-0.16	-0.20	-0.16	0.12	-0.04	-0.08	-0.19	-0.11	-0.15	0.04	-0.13	-0.08	-0.18	-0.18	0.16	-0.23	-0.12
%EFP2008	0.90	0.84	0.89	0.83	0.81	0.84	0.87	0.77	0.79	0.77	0.72	0.71	0.58	0.78	0.84	0.82	0.80	0.82	0.29	0.69	0.73	0.76	0.71	0.69	-0.02	-0.41	0.35
PressionHLM	-0.25	-0.28	-0.23	-0.21	-0.15	-0.23	-0.21	-0.21	-0.19	-0.14	-0.09	-0.18	-0.08	-0.16	-0.19	-0.19	-0.14	-0.21	0.04	-0.04	-0.08	-0.13	-0.08	-0.19	-0.17	0.00	-0.06
NbrLogt 2009	0.44	0.42	0.28	0.21	0.19	0.24	0.41	0.26	0.20	0.12	0.03	0.26	-0.15	0.27	0.25	0.20	0.19	0.18	-0.44	0.12	0.16	0.11	0.01	0.16	-0.44	-0.53	-0.04
Pop2006	0.47	0.45	0.32	0.25	0.25	0.29	0.46	0.30	0.25	0.17	0.08	0.31	-0.09	0.30	0.29	0.25	0.24	0.23	-0.38	0.15	0.21	0.17	0.07	0.22	-0.43	-0.49	0.01
CrDémoc2006-1999	0.14	0.00	0.21	0.29	0.30	0.26	0.14	0.16	0.28	0.29	0.40	0.22	0.42	0.03	0.23	0.30	0.31	0.27	0.50	0.18	0.33	0.29	0.40	0.24	0.40	0.29	0.34
NbrEqSup	0.43	0.46	0.32	0.25	0.28	0.37	0.38	0.24	0.22	0.22	0.09	0.33	0.05	0.36	0.27	0.24	0.27	0.34	-0.21	0.17	0.16	0.20	0.09	0.29	-0.39	-0.41	-0.14
EqL cœff sup	0.39	0.44	0.33	0.26	0.29	0.38	0.34	0.24	0.24	0.25	0.14	0.31	0.15	0.37	0.29	0.25	0.29	0.38	-0.04	0.20	0.18	0.23	0.16	0.32	-0.31	-0.31	-0.18
PP<=30%PLUS	-0.75	-0.64	-0.60	-0.63	-0.65	-0.64	-0.78	-0.73	-0.80	-0.80	-0.76	-0.75	-0.83	-0.66	-0.81	-0.84	-0.85	-0.84	-0.61	-0.69	-0.80	-0.81	-0.76	-0.75	-0.07	0.03	-0.59
PP30-60%PLUS	-0.91	-0.86	-0.87	-0.86	-0.89	-0.92	-0.90	-0.81	-0.82	-0.81	-0.75	-0.87	-0.70	-0.83	-0.86	-0.85	-0.88	-0.91	-0.43	-0.72	-0.80	-0.82	-0.74	-0.84	0.09	0.31	-0.48
PP60-100%PLUS	0.19	-0.01	0.27	0.32	0.39	0.32	0.25	0.20	0.30	0.28	0.47	0.34	0.46	0.10	0.29	0.33	0.41	0.33	0.44	0.21	0.36	0.30	0.49	0.38	-0.04	0.23	0.32
PP>100%PLUS	0.92	0.89	0.90	0.90	0.91	0.94	0.92	0.84	0.87	0.87	0.75	0.85	0.77	0.85	0.90	0.90	0.93	0.93	0.48	0.77	0.84	0.87	0.74	0.82	0.00	-0.27	0.54
%<25a chef ménageRP	0.25	0.21	0.10	-0.04	-0.02	0.03	0.21	0.13	-0.01	-0.11	-0.10	0.05	-0.36	0.05	0.05	-0.04	-0.02	0.01	-0.55	-0.05	-0.04	-0.11	-0.10	0.01	-0.42	-0.51	-0.08
%25-64a chef ménage	0.78	0.72	0.84	0.86	0.89	0.89	0.82	0.71	0.81	0.84	0.84	0.82	0.85	0.70	0.84	0.87	0.90	0.89	0.61	0.64	0.79	0.84	0.85	0.80	0.06	0.00	0.56
%>64a chef ménage	-0.81	-0.75	-0.84	-0.83	-0.87	-0.87	-0.85	-0.72	-0.79	-0.79	-0.80	-0.81	-0.75	-0.69	-0.83	-0.84	-0.87	-0.86	-0.47	-0.61	-0.76	-0.79	-0.81	-0.78	0.04	0.11	-0.53
% chef ménageChomeur	-0.44	-0.42	-0.53	-0.57	-0.53	-0.50	-0.46	-0.49	-0.54	-0.55	-0.53	-0.35	-0.61	-0.47	-0.53	-0.58	-0.53	-0.50	-0.49	-0.50	-0.52	-0.54	-0.52	-0.37	-0.29	0.05	-0.52
IndJeuns	0.56	0.49	0.43	0.32	0.35	0.39	0.53	0.41	0.33	0.23	0.26	0.38	0.00	0.32	0.39	0.32	0.35	0.36	-0.26	0.21	0.29	0.24	0.27	0.33	-0.33	-0.47	0.16
%CollRP2009	0.81	0.73	0.68	0.66	0.69	0.76	0.77	0.57	0.62	0.59	0.54	0.76	0.39	0.64	0.66	0.65	0.69	0.72	0.13	0.49	0.59	0.60	0.53	0.70	-0.21	-0.42	0.23
%RPtotLog2009	0.31	0.31	0.29	0.27	0.35	0.37	0.33	0.31	0.31	0.29	0.24	0.40	0.30	0.15	0.30	0.28	0.35	0.39	0.18	0.11	0.34	0.28	0.26	0.39	-0.22	-0.06	0.23
%RStotLog2009	-0.29	-0.31	-0.28	-0.25	-0.32	-0.34	-0.31	-0.28	-0.29	-0.28	-0.20	-0.37	-0.28	-0.17	-0.29	-0.26	-0.32	-0.37	-0.16	-0.12	-0.32	-0.27	-0.21	-0.35	0.26	0.09	-0.17
EvolVac2007-2009	0.15	0.00	0.14	0.13	0.17	0.12	0.16	0.16	0.19	0.11	0.15	0.13	0.04	0.00	0.16	0.13	0.18	0.09	0.00	0.15	0.27	0.09	0.15	0.13	-0.17	-0.03	-0.01
EvolRP 2007-2009	0.08	0.11	0.20	0.26	0.21	0.19	0.13	0.05	0.24	0.30	0.21	0.00	0.42	0.15	0.21	0.27	0.23	0.19	0.32	0.19	0.22	0.27	0.23	-0.03	0.20	0.00	0.40
EvolRS2007-2009	0.19	0.29	0.11	0.09	0.08	0.14	0.20	0.21	0.03	0.09	0.02	0.13	-0.08	0.33	0.08	0.09	0.07	0.11	-0.23	0.21	-0.03	0.11	0.01	0.12	-0.24	-0.13	-0.02
RotPP3a	0.61	0.54	0.53	0.46	0.47	0.54	0.57	0.44	0.51	0.39	0.38	0.48	0.24	0.40	0.48	0.45	0.47	0.54	0.05	0.30	0.46	0.38	0.39	0.47	-0.17	-0.46	0.32
RotTIParc3a	0.50	0.54	0.39	0.40	0.35	0.43	0.49	0.41	0.40	0.34	0.23	0.41	0.17	0.33	0.34	0.39	0.34	0.40	-0.04	0.21	0.32	0.33	0.21	0.33	0.01	-0.29	0.42
RotHLM3a	-0.51	-0.35	-0.57	-0.58	-0.59	-0.51	-0.52	-0.51	-0.61	-0.61	-0.56	-0.45	-0.55	-0.44	-0.62	-0.58	-0.59	-0.51	-0.52	-0.59	-0.66	-0.61	-0.54	-0.47	-0.06	0.07	-0.21
Evol 2009-2007 PO	0.25	0.21	0.37	0.44	0.41	0.37	0.31	0.23	0.42	0.47	0.43	0.21	0.57	0.26	0.37	0.45	0.42	0.37	0.49	0.33	0.41	0.46	0.44	0.19	0.26	0.10	0.51
%Cr2009-2007Ploc	-0.03	-0.09	-0.01	-0.01	0.05	0.02	0.01	-0.09	-0.01	-0.04	0.00	-0.06	0.08	-0.07	0.00	0.00	0.06	0.02	-0.06	0.01	-0.02	-0.05	0.02	-0.07	0.07	-0.16	0.23
%HLM2009	0.51	0.41	0.38	0.38	0.44	0.48	0.50	0.30	0.33	0.34	0.35	0.53	0.19	0.33	0.37	0.39	0.45	0.44	-0.01	0.23	0.34	0.35	0.36	0.46	-0.30	-0.21	0.11
%P02009	-0.48	-0.43	-0.32	-0.27	-0.30	-0.37	-0.44	-0.25	-0.22	-0.23	-0.15	-0.39	0.02	-0.32	-0.29	-0.26	-0.29	-0.32	0.23	-0.19	-0.21	-0.23	-0.15	-0.32	0.37	0.42	0.08
%locPrivé2009	0.09	0.17	0.01	-0.12	-0.20	-0.12	0.00	0.02	-0.09	-0.12	-0.37	-0.22	-0.38	0.10	-0.03	-0.15	-0.23	-0.14	-0.47	0.04	-0.14	-0.14	-0.38	-0.24	-0.19	-0.64	-0.34
%MediTParc2009	-0.78	-0.69	-0.74	-0.75	-0.78	-0.83	-0.76	-0.54	-0.66	-0.67	-0.66	-0.76	-0.62	-0.68	-0.71	-0.75	-0.79	-0.81	-0.33	-0.51	-0.62	-0.67	-0.67	-0.73	0.15	0.30	-0.32
%mediPP2009	-0.77	-0.64	-0.71	-0.74	-0.78	-0.81	-0.74	-0.50	-0.68	-0.64	-0.62	-0.76	-0.60	-0.58	-0.70	-0.74	-0.78	-0.79	-0.32	-0.44	-0.66	-0.64	-0.62	-0.72	0.12	0.35	-0.39
%<35m² RP2009	0.92	0.80	0.83	0.78	0.78	0.79	0.90	0.75	0.78	0.68	0.67	0.77	0.44	0.73	0.80	0.77	0.77	0.76	0.16	0.64	0.74	0.69	0.66	0.71	-0.12	-0.48	0.38
%35-55 m² RP2009	0.77	0.67	0.63	0.62	0.63	0.65	0.75	0.60	0.59	0.55	0.56	0.68	0.29	0.61	0.61	0.60	0.62	0.60	0.10	0.52	0.58	0.55	0.55	0.63	-0.29	-0.43	0.14
%55-75 m² RP2009	0.39	0.32	0.24	0.24	0.31	0.35	0.40	0.27	0.21	0.21	0.26	0.44	0.06	0.27	0.23	0.23	0.31	0.30	-0.05	0.17	0.22	0.22	0.27	0.41	-0.47	-0.20	0.01
%75-95 m² RP2009	-0.65	-0.67	-0.56	-0.56	-0.53	-0.62	-0.56	-0.52	-0.52	-0.51	-0.37	-0.57	-0.39	-0.56	-0.55	-0.54	-0.51	-0.62	-0.27	-0.41	-0.47	-0.52	-0.33	-0.57	-0.11	0.31	-0.17
%>95 m² RP2009	-0.47	-0.35	-0.35	-0.34	-0.39	-0.39	-0.50	-0.36	-0.32	-0.29	-0.38	-0.46	-0.10	-0.34	-0.34	-0.33	-0.39	-0.33	0.06	-0.28	-0.34	-0.29	-0.39	-0.40	0.44	0.26	-0.09
%<35m²PP2009	0.88	0.78	0.79	0.75	0.75	0.77	0.87	0.75	0.74	0.64	0.70	0.76	0.42	0.68	0.75	0.74	0.74	0.74	0.15	0.57	0.68	0.64	0.69	0.72	-0.07	-0.39	0.46
%35-55 m² PP2009	0.80	0.66	0.78	0.78	0.81	0.77	0.82	0.63	0.76	0.70	0.82	0.75	0.58	0.72	0.77	0.77	0.81	0.75	0.40	0.67	0.76	0.70	0.82	0.73	-0.07	-0.33	0.36
%55-75 m²PP2009	-0.42	-0.36	-0.42	-0.41	-0.38	-0.37	-0.43	-0.33	-0.48	-0.40	-0.44	-0.38	-0.30	-0.46	-0.40	-0.41	-0.39	-0.38	-0.25	-0.42	-0.47	-0.38	-0.44	-0.33	-0.18	0.13	-0.37
%75-95 m² PP2009	-0.93	-0.81	-0.88	-0.86	-0.88	-0.89	-0.92	-0.76	-0.81	-0.76	-0.83	-0.84	-0.62	-0.78	-0.86	-0.85	-0.88	-0.86	-0.35	-0.68	-0.77	-0.77	-0.82	-0.82	0.03	0.33	-0.45
%>95 m² PP2009	-0.78	-0.64	-0.70	-0.67	-0.71	-0.69	-0.78	-0.64	-0.66	-0.57	-0.69	-0.68	-0.39	-0.59	-0.67	-0.66	-0.70	-0.65	-0.18	-0.52	-0.63	-0.57	-0.69	-0.67	0.19	0.40	-0.31
R0SHLM2009	0.66	0.65	0.78	0.75	0.77	0.75	0.69	0.77	0.76	0.77	0.71	0.62	0.81	0.70	0.79	0.75	0.76	0.77	0.65	0.74	0.73	0.77	0.70	0.67	0.14	-0.02	0.53
R0TSHLM2009	-0.11	-0.07	0.05	0.05	0.07	0.02	-0.07	0.09	0.11	0.09	0.05	-0.06	0.31	-0.09	0.08	0.06	0.07	0.07	0.35	0.02	0.14	0.07	0.05	0.02	0.11	0.21	0.18
R0SPP2009	-0.31	-0.26	-0.19	-0.20	-0.24	-0.27	-0.29	-0.14																			

## Analyse des corrélations

- Constats globaux : loyers de stock davantage corrélés que les loyers de flux ; loyers au m<sup>2</sup> davantage que loyers par logt ; aucune corrélation concernant la croissance des loyers (2008/2009 et 2009/2010)
- Corrélations les plus fortes avec les données portant sur les revenus ou liées (PCS, part des allocataires)
- fortes corrélations avec :
  - taux d'effort des allocataires du parc privé
  - taille des logements : part des logt 75-95 m<sup>2</sup> dans le parc privé (corrélation négative), part des log < 35m<sup>2</sup> et 35-55 m<sup>2</sup>, part des logts < 35m<sup>2</sup> dans l'ensemble des RP
  - part des ménages dont la personne de référence est > 65 ans ou 25-64 ans
- corrélation moyenne avec :
  - part des logements médiocres dans le parc locatif privé et dans l'ensemble du parc de logements
  - rôle social du parc HLM.

## *Analyse des corrélations*

---

- Peu de corrélation avec indicateurs de marché : taux de vacance, statut ou mode d'occupation, évolution de la structure de ces parcs, pression HLM
- peu avec les indicateurs globaux descriptifs du territoire : nombre d'habitants, croissance démo., indice de jeunesse, part des ménages monoparentaux, taux d'emploi, nombre de logements, équipements supérieurs, chômage, création d'emplois



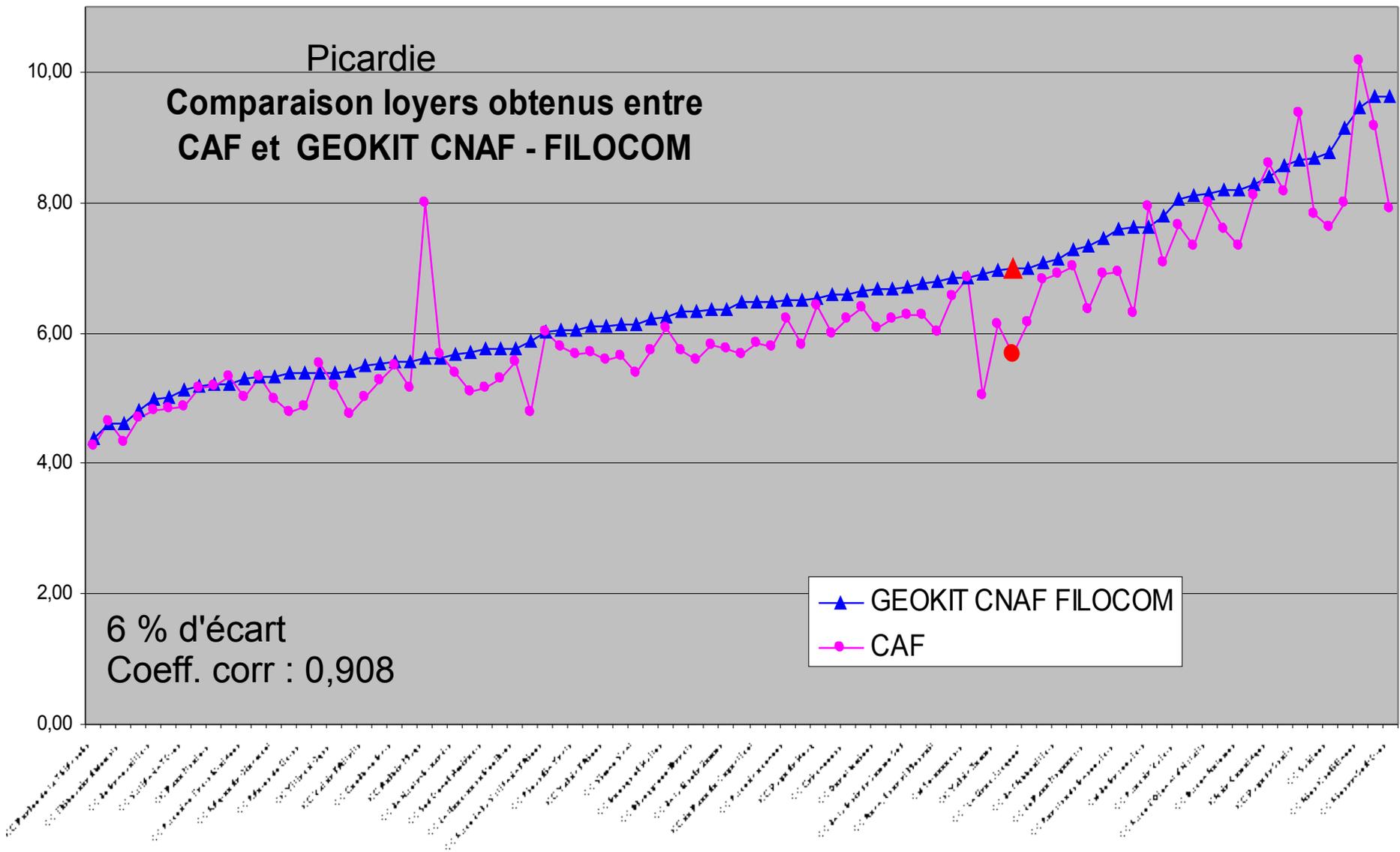
# Suite de l'étude ?

---

- Typologie de territoire par ACP – CAH
- Comparaison parc public / parc privé
  
- Exploitation pôle MLH : comparaison FILOCOM / CNAF vérifiée grâce aux données CAF (Picardie, Auvergne)

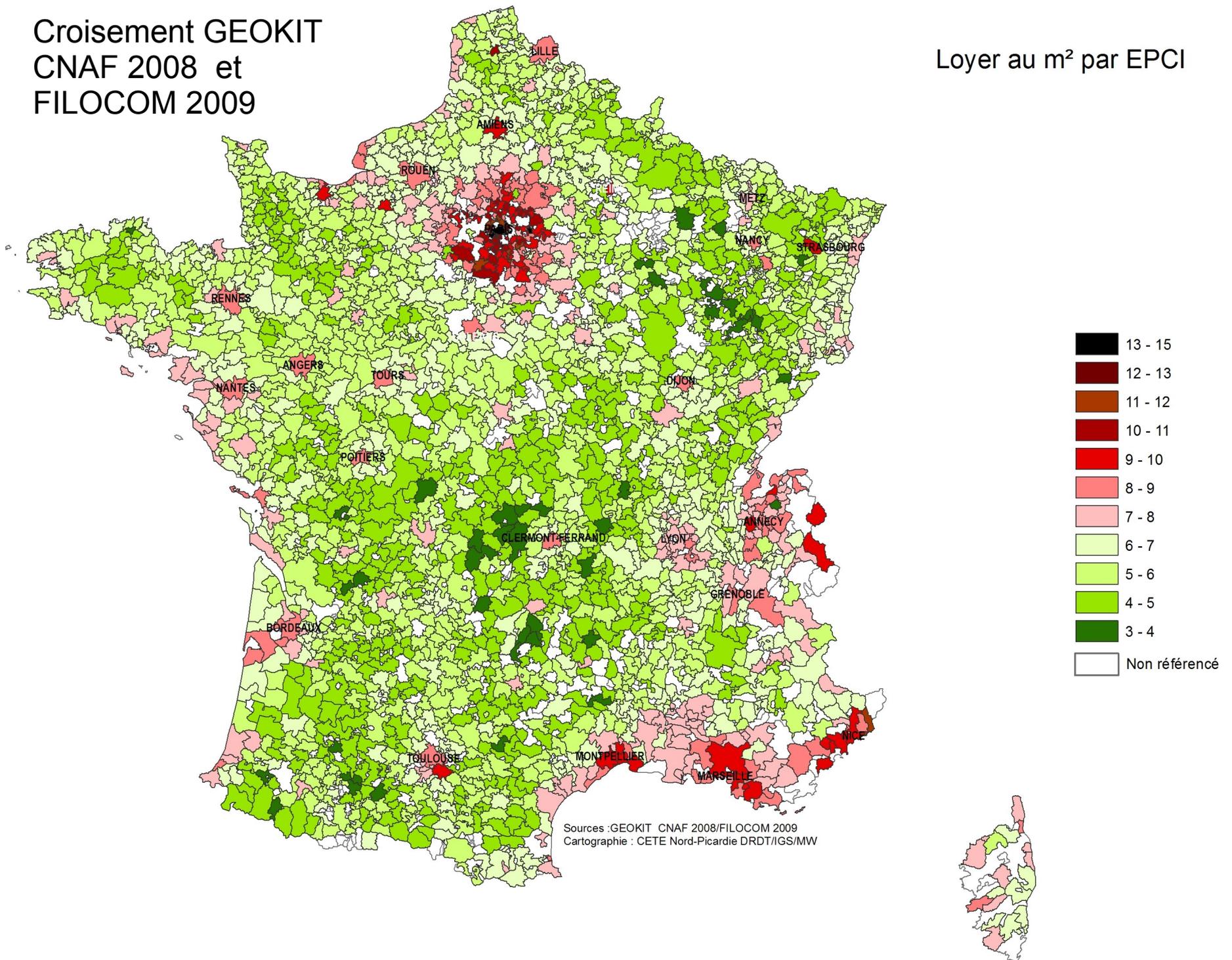


# Comparaison GEOKIT-CNAF x FILOCOM et CAF



# Croisement GEOKIT CNAF 2008 et FILOCOM 2009

Loyer au m<sup>2</sup> par EPCI



Sources :GEOKIT CNAF 2008/FILOCOM 2009  
Cartographie : CETE Nord-Picardie DRDT/IGS/MW