

Les loyers et les locataires en 1997

Corinne Detour et Anne Laferrère, Division Logement, Insee

Entre janvier 1997 et janvier 1998, l'indice des loyers a progressé de 1,6 % ; l'évolution est la même que l'année précédente. Comme c'est le cas depuis cinq ans, les hausses observées dans le secteur libre sont moins fortes que celles du secteur HLM mais l'écart entre les deux diminue. Au cours du 1^{er} semestre 1998, compte tenu des évolutions en 1997, le rythme de progression des loyers devrait rester stable. 35 % des locataires ayant emménagé en 1996 ont dû trouver un tiers pour se porter garant. Quatre locataires sur dix touchent une aide au logement.

L'indice général des loyers ne décélère plus, contrairement à ce qui s'était produit au cours des quatre années précédentes. En glissement annuel, de janvier à janvier, la hausse de cet indice s'établit à 1,6 % pour l'année 1997 comme en 1996, alors que les hausses étaient supérieures à 2,5 % lors des années précédentes (tableau 1). Néanmoins de janvier 1997 à janvier 1998 la progression de l'indice des loyers est plus élevée que celle de l'indice des prix (+1,6 %

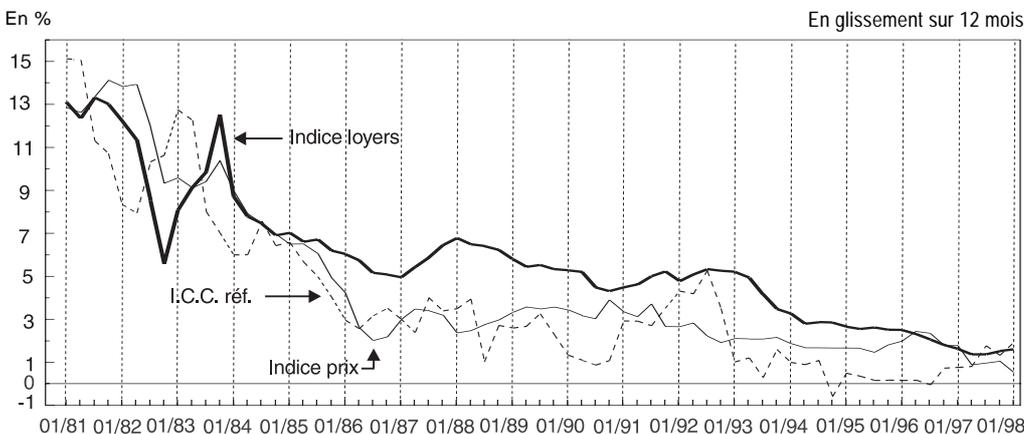
contre +0,5 %), cette dernière étant particulièrement faible du fait d'un recul très marqué en janvier 1998 (l'évolution de décembre 1996 à décembre 1997 est de 1,1 %). La particularité de l'année 1996 où, pour la première fois en 12 ans, les loyers baissaient en francs constants (+1,6 % pour les loyers contre 1,8 % pour les prix à la consommation), ne s'est pas renouvelée. La différence entre l'évolution des prix à la consommation et celle des loyers qui s'était progressivement réduite de 1993 (elle était alors de 3,1 points) à 1996, s'est légèrement accrue sur 1997 (graphique 1).

Le secteur libre, qui abrite la moitié des ménages locataires joue un rôle majeur dans cette évolution puisque ces derniers versent les deux tiers de la masse des loyers.

Légère reprise des hausses dans le secteur libre

Les loyers du secteur libre ont progressé de 1,3 % entre janvier 1997 et janvier 1998, soit 0,2 point de plus qu'au cours de l'année précédente qui avait connu un fort ralentissement. Après une croissance soutenue (environ 5 %) au début des années quatre-vingt dix, ils ont donc fortement décéléré à compter de 1993. Depuis 1995, les relèvements de loyers pour les locataires en place ne peuvent pas

① Évolutions des prix à la consommation, de l'ICC et des loyers



Lecture : De 1985 à 1995, l'indice des loyers a moins ralenti que l'indice du coût de la construction (ICC) et celui des prix à la consommation. L'ICC est décalé de trois trimestres pour correspondre à celui sur lequel les loyers sont indexés. L'ICC ainsi décalé est nommé ICC de référence. Depuis 1995, l'indexation des loyers est réalisée sur la moyenne des quatre derniers connus mais le graphique représente seulement l'indice décalé.

Source : Insee

INSEE
PREMIERE

dépasser la moyenne des quatre derniers indices connus du coût de la construction (ICC). Compte tenu des délais de calculs, le dernier ICC est connu avec trois trimestres de décalage. La forte décélération de l'ICC a joué un rôle modérateur dans la détermination des loyers jusqu'en 1996. En 1997, l'ICC a fortement progressé passant de + 0,4 % en 1996 à + 1,4 %. Cette hausse pourrait expliquer la légère accélération connue par les loyers de ce secteur. Les dernières hausses de l'ICC ne pourront avoir un impact sur les loyers qu'au cours de l'année 1998.

Par rapport aux années quatre-vingt et au début des années quatre-vingt dix, le marché est devenu plus fluide. À l'époque les hausses étaient fortes lors des relocations, moment où les bailleurs pouvaient réglementairement procéder à des rajustements de loyer. Ainsi, en 1992, elles atteignaient 10,5 %. En contrepartie, ce fort risque de hausse réduisait la mobilité. Les rattrapages éventuels ayant eu lieu jusqu'au milieu des années quatre-vingt-dix, les hausses moyennes lors des mobilités sont aujourd'hui beaucoup plus faibles : 2,3 % en 1996, 1,6 % seulement en 1997.

Des hausses plus modérées dans les HLM

Après une décélération à la fin des années quatre-vingt, un rebond des loyers HLM avait été enregistré entre 1992 et 1993. À partir du second trimestre de 1993, les loyers ont nettement ralenti. Cette décélération se poursuit cette année, contrairement à ce qui est observé dans le secteur libre. À l'issue d'un ralentissement régulier de 1993 à 1997, l'évolution annuelle atteint 2,0 % en 1997. Elle reste cependant plus forte que l'évolution générale des loyers.

Jusqu'en 1992, l'évolution des loyers du secteur HLM était, en général, inférieure à celle du secteur libre ; l'écart a été maximal (- 2,3 %) en 1988, pour se réduire ensuite, et s'inverser en 1993. Depuis, l'indice des loyers du secteur HLM augmente un peu plus vite que celui du secteur libre. L'écart s'est cependant réduit en 1997 (+ 0,7 %).

Le parc HLM est composé de logements conventionnés et de logements non conventionnés. La part des HLM plus anciennes, non conventionnées, diminue régulièrement et ne repré-

1 Évolution de l'indice des loyers

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)												
	1985-1986	1986-1987	1987-1988	1988-1989	1989-1990	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998
Indice général des loyers	6,1	4,9	6,7	5,8	5,2	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6
Indice parisien	5,4	5,1	6,9	6,7	6,0	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2
Indice des grandes agglomérations	6,8	5,1	6,7	5,2	4,8	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7
Indice du secteur libre	6,2	4,7	6,6	6,6	5,1	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3
Indice du secteur HLM	6,7	4,2	5,8	4,3	3,3	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,0
<i>Indice du coût de la construction (1)</i>	4,4	3,1	3,3	2,6	2,4	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,4
<i>Indice des prix à la consommation</i>	4,2	3,0	2,4	3,3	3,4	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5

(1) L'indice du coût de la construction pour une année n est ici égal à la moyenne géométrique des quatre derniers glissements annuels des indices servant à l'indexation des loyers

Source : Enquête trimestrielle Loyers et charges, Insee

sente plus aujourd'hui que 8 % du parc. Les locataires de ces HLM subissaient depuis plusieurs années une progression des loyers supérieure à celle des HLM conventionnées. En 1997, les loyers des HLM non conventionnées finirent par rattraper ceux des HLM conventionnées.

De 1986 à 1992 l'indice parisien progressait plus rapidement que celui des grandes agglomérations, la différence se réduisant toutefois au cours du temps pour aboutir à 0,6 en 1992. En 1993 et 1994 les indices étaient proches les uns des autres ; mais depuis deux ans, l'indice parisien est le plus faible : il s'accroît de 1,2 %, contre 1,7 % pour celui des grandes agglomérations de province. La hausse de 1997 de l'indice parisien est encore plus faible que celle de 1996.

Dans les grandes villes les locations du secteur libre sont plus chères

Le loyer mensuel moyen au mètre carré est maintenant presque le même dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et dans celles de 20 000 à 100 000 habitants : 26 F le m² (tableau 2). Ce loyer atteint 44 F en agglomération parisienne et seulement 31 F dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Dans le secteur HLM, la localisation intervient peu quant à la fixation du prix des locations, sauf en agglomération parisienne, alors que la taille d'agglomération intervient dans le secteur libre. L'écart maximal est de l'ordre de 6 F. La différence de loyer mensuel moyen au m²

2 Loyers mensuels moyens au mètre carré par taille d'agglomération et par secteur locatif en janvier 1998

En F/m²

France entière	32,1
HLM	23,3
HLM conventionnées	23,3
HLM non conventionnées	23,6
Loi de 1948	24,6
Secteur libre	40,7
Libre (construit avant 1949)	40,3
Libre (construit après 1948)	40,9
Unités urbaines de moins de 20 000 h.	25,5
HLM	22,2
HLM conventionnées	22,3
HLM non conventionnées	19,9
Loi de 1948	24,0
Secteur libre	28,5
Libre (construit avant 1949)	24,9
Libre (construit après 1948)	32,1
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h.	26,1
HLM	21,0
HLM conventionnées	21,2
HLM non conventionnées	17,0
Loi de 1948	18,6
Secteur libre	31,6
Libre (construit avant 1949)	30,0
Libre (construit après 1948)	32,5
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h.	31,1
HLM	22,9
HLM conventionnées	22,9
HLM non conventionnées	23,7
Loi de 1948	26,2
Secteur libre	38,3
Libre (construit avant 1949)	34,2
Libre (construit après 1948)	40,3
Agglomération parisienne	43,6
HLM	26,7
HLM conventionnées	27,1
HLM non conventionnées	25,0
Loi de 1948	27,1
Secteur libre	63,2
Libre (construit avant 1949)	68,6
Libre (construit après 1948)	58,3

Source : Enquête trimestrielle Loyers et charges, Insee

Le tour des locataires en huit questions

La dernière enquête Logement de fin 1996 permet de mieux cerner les comportements et pratiques des 46 % de ménages non propriétaires, qu'ils soient locataires ou occupants à titre gratuit.

1. Comment on trouve son logement

En HLM, les locataires ayant emménagé depuis moins de quatre ans avaient déposé une demande auprès d'un organisme HLM (45 %), des services de la mairie ou de la préfecture (36 %), ou bien auprès de leur entreprise ou d'un organisme collectant le 1 % logement (12 %). Pour les trois quarts, leur demande a été satisfaite en moins d'un an. Un sur cinq avait refusé une ou plusieurs propositions de logement, surtout parce que le quartier ou l'environnement ne convenait pas (44 %), ou, dans une moindre mesure, à cause du mauvais état du logement offert (28 %).

Dans le secteur social non HLM, la recherche d'un logement passe surtout par la mairie, la préfecture et les services sociaux (28 %) à égalité avec l'employeur, via le 1 % logement (28 %), ainsi que les parents ou amis (20 %). Dans le secteur libre (ou en sous-location et meublé), le tiers des locataires mentionne avoir trouvé son logement par l'intermédiaire d'amis ou de parents, le quart par une annonce, un autre quart par une agence immobilière. Globalement, ils sont 41 % à avoir réglé des frais d'agence. Plus l'emménagement est récent, moins le rôle des parents ou amis est important, passant de 40 % en 1993 à 29 % en 1996 et plus celui des annonces et agences l'est. Les plus mobiles, plus nombreux parmi ceux qui ont emménagé récemment, passent moins par leur famille ou des amis.

Amis et parents servent davantage d'intermédiaires pour les locataires ruraux, tandis que les agences prédominent dans les villes. A Paris cependant, ce sont les petites annonces qui sont le moyen privilégié (37 % des locataires) de trouver un logement. La taille du marché rentabilise l'investissement pour l'annonceur.

2. La caution, une pratique devenue courante

84 % des locataires ayant emménagé récemment, c'est-à-dire depuis moins de quatre ans, ont versé un ou deux mois de loyer comme garantie et 29 % déclarent qu'un tiers s'est porté caution pour eux. Plus l'emménagement est récent, plus cette pratique semble courante : en 1993, un nouveau locataire sur cinq avait dû fournir un garant, trois ans plus tard, cette proportion était passée à un sur trois. Probablement demande-t-on plus souvent une caution aux locataires les plus mobiles, qui sont aussi les plus jeunes. Dans une écrasante majorité, ce tiers cautionnant est un membre de la famille (84 %) ; les amis sont loin derrière (10 %), le reste étant pris en charge par des associations ou le Fonds Social du Logement. Enfin 20 % des locataires em-

ménagés récents ont dû payer un double loyer au moment de leur déménagement.

Tous ces points confirment les importants coûts de transaction subis en cas de mobilité : seuls 12 % des locataires emménagés récents n'ont supporté aucun des coûts envisagés dans l'enquête, ni frais d'agence, ni dépôt de garantie, ni caution, ni double loyer à payer.

Autre point à souligner, le rôle de la famille, surtout pour les jeunes. Parmi les locataires non HLM emménagés récents, plus de la moitié a utilisé sa famille soit pour trouver son logement, soit comme caution.

3. Généralisation des baux écrits

Les locataires du secteur libre disposent d'un bail écrit presque neuf fois sur dix, moins de 3 % versent leur loyer en liquide. La majorité de ces baux sont à trois ans (78 %), 5 % sont à six ans, 4 % à un an, 8 % sont d'une durée indéterminée ou ignorée du locataire.

58 % des sous-locataires et locataires en meublé, hôtel ou garni disposent d'un bail écrit, près de 10 % versent leur loyer en liquide. Les durées de bail les plus fréquentes sont alors un an (42 %) et 3 ans (35 %) ; 18 % sont de durées indéterminées.

4. A qui paye-t-on son loyer ?

Parmi les locataires du secteur libre, un tiers paye son loyer par l'intermédiaire d'un professionnel (administrateur de biens, notaires, agent immobilier) et 87 % d'entre eux déclarent recevoir une quittance, tandis que deux tiers versent directement leur loyer au propriétaire, 65 % ayant alors une quittance. Parmi les sous-locataires et locataires de meublés, seuls 10 % passent par un professionnel, près des trois quarts versent directement le loyer au propriétaire et 15 %, soit 57 000 locataires, passent par l'intermédiaire d'une association.

5. Les difficultés de paiement des loyers

Un locataire HLM sur cinq déclare avoir eu des difficultés à payer son loyer ou ses charges au cours des 24 derniers mois. Ils ne sont que 13 % dans le même cas dans le secteur libre. En cas de difficulté, quatre sur dix ont connu un retard de paiement d'au moins deux mois. À la date de l'enquête environ 325 000 locataires étaient en situation d'impayé de loyers d'au moins deux mois, dont 211 000 en HLM, ce qui représente 5 à 6 % des locataires HLM contre 2 % des locataires du secteur libre.

6. Quatre locataires sur dix perçoivent une aide au logement

Près de 42 % des locataires d'un logement loué vide perçoivent une aide publique au logement, que ce soit l'allocation logement (18 %) ou l'aide personnalisée au logement (24 %). Le montant mensuel moyen en est d'un peu moins de 1000 F. La moitié des locataires HLM reçoivent une aide (48 % APL, 3 % AL), le tiers des locataires d'un logement social hors HLM (avec

une répartition équilibrée entre les deux types d'aide), 37 % de ceux du secteur libre (7 % APL, 30 % AL).

En meublé et sous-location, 52 % reçoivent une aide (19 % APL, 33 % AL).

7. La colocation : une pratique peu développée

La colocation, moyen de diminuer les coûts de logement, est peu répandue. Elle ne concerne que 1% des ménages locataires, soit 240 000 personnes, regroupés dans 110 000 logements (on ne compte pas ici les individus vivant en couple ni les parents vivant avec un enfant adulte).

La grande majorité (74 %) des ménages de colocataires est en location à loyer libre, dont 15 % en meublé ou sous-location (alors que le meublé ne concerne que 3,5 % de l'ensemble des ménages locataires), 9 % sont logés à titre gratuit. Seuls 13 % sont en HLM (les HLM étant d'ailleurs plutôt réservées aux familles). 35 % des ménages colocataires reçoivent une aide publique au logement, soit moins que la moyenne des locataires, mais les étudiants colocataires en reçoivent aussi fréquemment que les autres ménages étudiants.

Globalement les hommes (51 %) et les femmes (49 %) sont à égalité, et dans 73 % des cas on loue à deux, 23 % des cas à trois, 4 % seulement à plus de trois. Ceux qui sont trois ou plus sont aux deux tiers des étudiants, c'est le cas de 38 % de ceux qui partagent une location à deux. On a donc au total 54 % d'individus choisissant ce mode de vie sans être étudiants. Parmi les quelque 110 000 étudiants colocataires, 58 % sont des jeunes filles. Dans 7 cas de colocation sur 10 la personne de référence a moins de 30 ans, un quart a entre 30 et 50 ans.

8. Le logement gratuit

Le logement gratuit, dont l'importance ne cesse de diminuer, concerne 1 350 000 ménages et regroupe des catégories très hétérogènes.

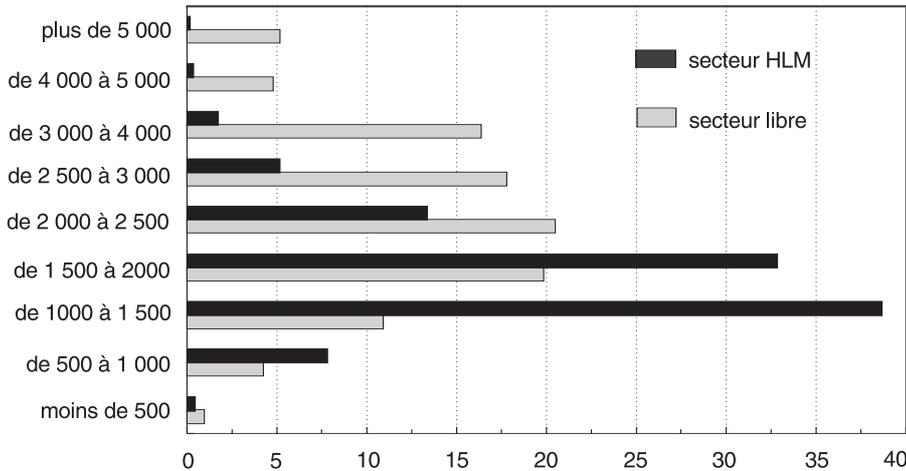
Pour un bon quart (381 000) le logement est un avantage en nature fourni par l'employeur, c'est donc à tort qu'on parle de gratuité : ces ménages sont bien locataires, leur loyer est seulement inconnu. Leur nombre diminue.

Les deux tiers sont logés par leur famille. Là encore rien à voir entre les jeunes et les personnes âgées le plus souvent usufruitières de leur logement. Les uns sont bien assimilables à des locataires qui ne paient pas de loyer à leur parent, donc reçoivent implicitement un transfert. Les autres sont propriétaires de ce démembrement de la propriété que constitue l'usufruit. On n'est pas sûr au demeurant d'isoler dans l'enquête tous les usufruitiers.

Il reste un faible pourcentage de ménages logés gratuitement par des associations. Ceux qui habitent un logement qu'ils ont vendu en viager sont de moins en moins nombreux.

② Répartition des ménages des secteurs HLM et libre selon leur montant de loyer

En francs par mois



Lecture : En HLM, près de quatre locataires sur dix (38,6 %) versent un loyer mensuel compris entre 1 000 et 1 500 F. Dans le secteur libre, les loyers sont beaucoup plus dispersés.

Source : Enquête trimestrielle Loyers et charges, Insee

entre le secteur libre et le secteur HLM s'accroît donc en fonction de la dimension de l'unité urbaine passant de 7 F pour la plus petite à 35 F pour l'agglomération parisienne.

Les loyers du secteur libre ancien (constructions d'avant 1949) sont moins chers que ceux d'après guerre, sauf dans l'agglomération parisienne où les logements anciens sont souvent mieux situés que les récents.

En 1997, le locataire moyen dépense pour son loyer 2 115 F par mois alors que l'année précédente le versement s'élevait à 2 035 F pour une surface moyenne inchangée d'environ 66 m². Dans les HLM, en moyenne, les loyers sont moins élevés, 1 627 F contre 2 571 F pour le secteur libre et les surfaces sont plus grandes, 70 m² contre 63 m².

La dispersion des loyers HLM est fai-

ble. Un quart des ménages paie moins de 1 260 F et un quart plus de 1 910 F (graphique 2). Dans le secteur libre, un quart de la population paie moins de 1 650 F et la même proportion plus de 3 000 F.

Pour comprendre ces résultats

L'enquête Loyers et charges est réalisée chaque trimestre en janvier, avril, juillet, et octobre auprès d'un panel glissant de ménages. Elle permet de mesurer l'évolution trimestrielle des loyers qui est une composante de l'indice général des prix à la consommation. L'indice des loyers traduit une évolution des loyers hors amélioration de la qualité des logements, soit directe (installation d'équipements sanitaires, pose du chauffage central, augmentation de la taille

ou du nombre de pièces...), soit indirecte (effet de structure dû à ce que les logements qui entrent dans le parc locatif sont d'une qualité supérieure à ceux qui en sortent). Son champ est constitué de l'ensemble des résidences principales urbaines louées vides en France métropolitaine. Pour les HLM le supplément de loyer de solidarité est inclus dans le loyer.

La dernière enquête Logement s'est déroulée entre novembre 1996 et janvier 1997, en France métropolitaine, sur un échantillon de logements ordinaires ; elle exclut donc les logements collectifs (foyers, internats, casernes...), les logements de fortune ou habitations mobiles. Elle a interrogé 13 000 locataires.

L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix des marchés de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire, passés entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment. Il intègre les marges des entreprises et les gains de productivité.

Pour en savoir plus

« Très faible hausse des loyers en 1996 », *Insee Première* n° 517, avril 1997.

Rapport sur l'évolution des loyers, Ministère du Logement, juin 1997.

« Le logement locatif de 1992 à 1996 », *Insee Résultats* n° 575-576, octobre 1997.

« Les ménages et leurs logements », *Insee Première* n° 562, décembre 1997.

« Les conditions de logement fin 1996 », *Insee Première* n° 563, janvier 1998.

A RETOURNER A : INSEE-CNGP, B.P. 2718, 80027 AMIENS CEDEX 01

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1997

1 an, 60 numéros = 530 F (France) 663 F (Europe) 827 F (Reste du monde)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Francs par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ F.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard

75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Paul Champsaur

Rédacteur en chef :

Baudouin Seys

Rédacteurs : J.W. Angel,

C. Dulon, A.C. Morin, S. Tagnani

Maquette : P. Thibaudeau

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 1998