

# Les loyers augmentent plus en 1998 qu'en 1997

Corinne Detour, division Logement, Insee

**D**e janvier 1998 à janvier 1999, l'indice des loyers a progressé de 2,2 % alors que sur la même période, l'inflation était presque nulle. Cette augmentation dépasse très nettement celle de l'année précédente (+ 1,6 %).

Dans le secteur libre et dans le secteur HLM, les hausses de loyers ont été du même ordre de grandeur (2,1 % et 2,2 %). Cette proximité marque une rupture avec le passé récent puisque depuis cinq ans les loyers du secteur HLM progressaient sensiblement plus vite que ceux du secteur libre. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 1999, le rythme de progression des loyers devrait rester stable.

Au cours de l'année 1998, les loyers ont augmenté nettement plus que pendant les deux années précédentes. En glissement annuel, de janvier à janvier, l'indice des loyers a progressé de 2,2 % en 1998 contre 1,6 % en 1996 et 1997. Cette accélération

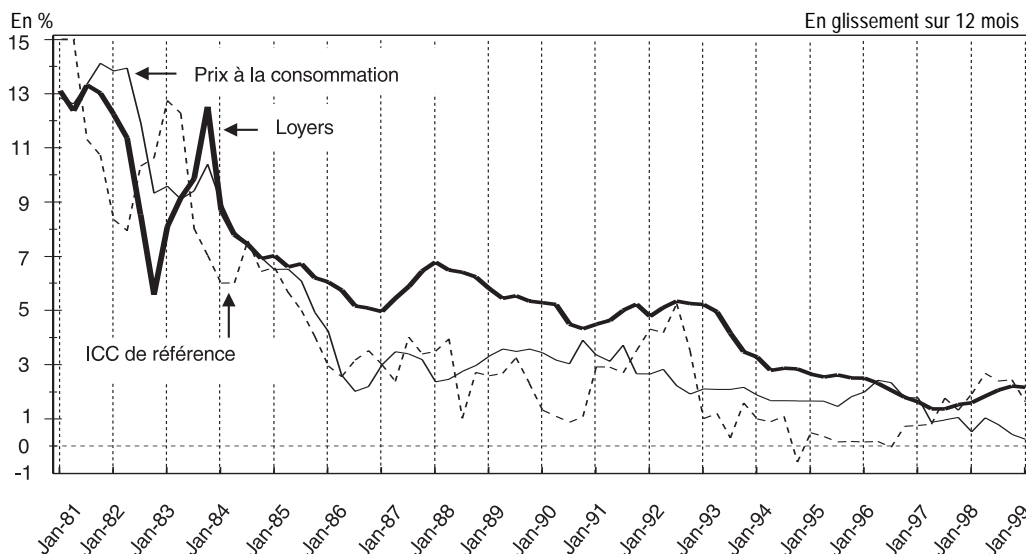
est en rupture avec la tendance antérieure. En effet, depuis 1993, la hausse des loyers s'amenuisait chaque année.

Sur la décennie 1985-1995, les hausses annuelles avaient été beaucoup plus fortes et les loyers augmentaient plus rapidement que les prix à la consommation (*tableau 1*). Cet écart s'était progressivement réduit jusqu'à s'inverser en 1996. Depuis, les loyers grimpent de nouveau plus vite que les prix : +1,6 % contre +0,5 % en 1997 et +2,2 % contre +0,2 % en 1998 (*graphique 1*).

## Après deux années modérées, le secteur libre se rattrape

Le secteur libre joue un rôle majeur dans l'évolution des loyers puisqu'il représente les deux tiers de la masse totale. Les loyers y ont progressé de 2,1 % entre janvier 1998 et janvier 1999, soit 0,8 point de plus qu'au cours de l'année précédente. Après une croissance soutenue (environ 5 % en nominal) au début des années quatre-vingt-dix, ils avaient fortement décéléré de 1993 à 1996. L'indice des prix ayant lui-même décéléré, les progressions réelles des loyers étaient comparables. L'année 1997 marque une très légère reprise

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



Lecture : Depuis la mi-97, l'indice des loyers suit d'assez près l'indice du coût de la construction (ICC) qui augmente plus que les 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. A partir de 1995, l'indexation des loyers est réalisée sur la moyenne des quatre derniers indices connus mais le graphique représente seulement l'indice décalé.

Source : Insee

et 1998 retrouve une hausse identique à celle de 1995.

Depuis 1995, les relèvements de loyers pour les locataires en place ne peuvent pas dépasser la moyenne des quatre derniers indices du coût de la construction (ICC). Compte tenu des délais de calculs, la valeur de l'ICC de référence est fournie avec trois trimestres de décalage.

Jusqu'en 1996, l'ICC a joué un rôle modérateur dans la détermination des loyers. Mais depuis 1997, l'ICC a fortement progressé, entraînant une accélération de la hausse des loyers dans ce secteur. Les dernières baisses de l'ICC ne pourront avoir un impact sur les loyers qu'au cours de l'année 1999.

Par rapport au début des années 1990, le marché est devenu plus fluide. A l'époque les hausses étaient fortes lors des relocations, moment où les bailleurs pouvaient réglementairement procéder à des réajustements de loyer. En 1992, par exemple, elles avaient atteint 10,5 %. Depuis, les hausses moyennes lors de relocations ont été beaucoup plus modérées. Néanmoins, en 1998, elles sont deux fois plus fortes qu'en 1997 (3,8 % contre 1,6 %) alors que la mobilité est comparable : la part de la masse des loyers de relocation par rapport à l'ensemble est de 20 %.

## Pour un locataire sur quatre, le loyer n'a pas augmenté

Lorsque l'indice des loyers est faible, la part des loyers inchangés est généralement élevée. En effet, cette part est de 26,3 % en 1998 contre environ 11 % au début des années quatre-vingt-dix.

À peu près un tiers des loyers sont réévalués en fonction de l'ICC (tableau 2). En 1998, l'augmentation de ces loyers est deux fois plus forte qu'en 1997 (1,1 % en 1997 et 2,3 % en 1998).

Parallèlement, la proportion de loyers soumis à des augmentations indépendantes de celles de l'ICC, qui n'avait cessé de reculer de 1991 à 1996, remonte ces deux dernières années (les causes de ces variations sont mal connues car la procédure qui les détermine n'est pas identifiée). De presque 40 % au début des années quatre-vingt-dix, cette proportion est tombée en dessous de 20 % en 1996 pour remonter à 23,5 % en 1998. En 1998, pour les locataires touchés par une augmentation, celle-ci a été de 2,3 % en moyenne. Cela correspond à l'évolution de l'ICC de référence (+ 2,3 %).

## Légère reprise 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, la hausse des loyers a nettement ralenti jusqu'en 1997, année où elle atteint 2,0 %. En 1998, les loyers HLM ont progressé de 2,2 %. Jusqu'en 1992, l'évolution des loyers

du secteur HLM était, en général, inférieure à celle du secteur libre ; en 1988 l'écart a été maximal (-2,3 %), 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 réduit au fil des ans, et n'est plus que de + 0,1 % en 1998.

Le parc HLM se compose de logements conventionnés et de logements

### 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	1998-1999
<b>Indice général des loyers</b>	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	2,2
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	2,4
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	2,1
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	2,1
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	2,2
<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	2,3
<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	0,2

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

Source : Enquête trimestrielle "Loyers et charges", Insee

### ② Nature des variations de loyers dans le secteur libre

	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999
<b>Évolution annuelle de l'indice en glissement de janvier à janvier (%)</b>	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1
<b>Locataires en place</b>								
- <b>Augmentations liées à l'ICC</b>								
Poids des loyers concernés (%)	31,4	33,5	35,9	34,4	30,3	25,8	31,6	30,1
Hausse moyenne (%)	3,2	4,0	1,0	0,6	0,2	0,4	1,1	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,00	1,34	0,36	0,20	0,06	0,10	0,36	0,69
- <b>Augmentations non liées à l'ICC</b>								
Poids des loyers concernés (%)	39,3	37,1	29,4	25,8	22,9	19,2	21,4	23,5
Hausse moyenne (%)	5,0	4,7	4,3	3,5	3,6	2,7	2,7	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,95	1,75	1,27	0,90	0,83	0,52	0,58	0,54
- <b>Sans hausse</b>								
Poids des loyers concernés (%)	11,4	10,8	15,0	20,4	27,8	37,4	27,1	26,3
<b>Changement de locataires</b>								
Poids des loyers concernés (%)	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0	17,6	19,9	20,1
Hausse moyenne (%)	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8
Contribution à l'indice (points)	1,74	1,95	0,83	0,78	1,22	0,40	0,32	0,76

1. Glissement annuel de janvier de l'année en cours à janvier de l'année suivante.

Lecture : L'enquête trimestrielle "Loyers et charges" permet de suivre chaque logement pendant une période de deux ans. La hausse de loyer est imputée à l'indexation sur l'indice du coût de la construction quand elle est proche de l'ICC de référence du trimestre ou du trimestre précédent. Pour les loyers de janvier l'ICC de référence est celui du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente publié fin octobre. Connaissant le poids de chaque catégorie, on a pu distinguer les effets de volume (poids des masses de loyer) et de prix (évolution des loyers par catégorie) et en établir chaque contribution (volume x prix) à l'indice des loyers du secteur libre. Ainsi l'indice des loyers du secteur libre a augmenté de 2,1% de janvier 1998 à janvier 1999, l'indexation sur l'indice du coût de la construction (ICC) en explique 0,69 point et les nouvelles locations 0,76 point.

Source : Enquête trimestrielle "Loyers et charges", Insee

non conventionnés. La part des HLM plus anciennes, non conventionnées, diminue régulièrement et représente aujourd'hui 7 % du parc. Depuis plusieurs années, les loyers y progressent plus vite que dans les HLM conventionnés. De ce fait, en 1998 les loyers des HLM non conventionnées rattrapent ceux des conventionnées.

### ③ Loyer mensuel moyen au mètre carré par taille d'agglomération et par secteur locatif en janvier 1999

En francs au m<sup>2</sup>

<b>France entière</b>	<b>33,1</b>
HLM	24,3
HLM conventionnées	24,3
HLM non conventionnées	25,1
Loi de 1948	23,8
Secteur libre	42,0
Libre (construit avant 1949)	41,3
Libre (construit après 1948)	42,4
<b>Unités urbaines de moins de 20 000 h.</b>	<b>26,1</b>
HLM	23,1
HLM conventionnées	23,1
HLM non conventionnées	20,8
Loi de 1948	20,5
Secteur libre	28,8
Libre (construit avant 1949)	26,2
Libre (construit après 1948)	31,4
<b>Unités urbaines de 20 000 à 100 000 h.</b>	<b>26,7</b>
HLM	21,8
HLM conventionnées	21,9
HLM non conventionnées	15,5
Loi de 1948	17,7
Secteur libre	32,7
Libre (construit avant 1949)	29,8
Libre (construit après 1948)	34,2
<b>Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 h.</b>	<b>31,8</b>
HLM	23,9
HLM conventionnées	24,0
HLM non conventionnées	22,5
Loi de 1948	25,9
Secteur libre	39,2
Libre (construit avant 1949)	35,8
Libre (construit après 1948)	41,0
<b>Agglomération parisienne</b>	<b>45,6</b>
HLM	27,9
HLM conventionnées	28,2
HLM non conventionnées	26,7
Loi de 1948	26,7
Secteur libre	66,7
Libre (construit avant 1949)	71,3
Libre (construit après 1948)	62,5

Source : Enquête trimestrielle "Loyers et charges", Insee

### Dans le secteur libre, plus la ville est grande, plus le loyer est cher

Entre 1986 et 1992 l'indice parisien avait progressé plus rapidement que celui des grandes agglomérations de province, la différence se réduisant toutefois au cours du temps pour aboutir à 0,6 % en 1992. De 1993 à 1995, les indices étaient assez proches et la différence était alternativement en faveur de l'un ou de l'autre. En 1996 et 1997, l'indice parisien a été plus faible que celui des grandes agglomérations de province (- 0,5 % en 1997). Mais, en 1998, l'indice parisien croît à nouveau plus vite, il atteint 2,4 % et la différence + 0,3 %. Cette hausse est surtout deux fois plus forte que celle, particulièrement faible il est vrai, de 1997. Depuis quelques années, le loyer mensuel moyen au mètre carré est presque le même dans les unités urbaines de moins de 20 000 habitants et dans celles de moins de 100 000 habitants : un peu plus de 26 F le m<sup>2</sup> en janvier 1999 (tableau 3). Ce loyer atteint 46 F en agglomération parisienne et seulement 32 F dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Dans le secteur HLM, la localisation intervient peu dans la fixation du prix des locations sauf en agglomération parisienne. L'écart

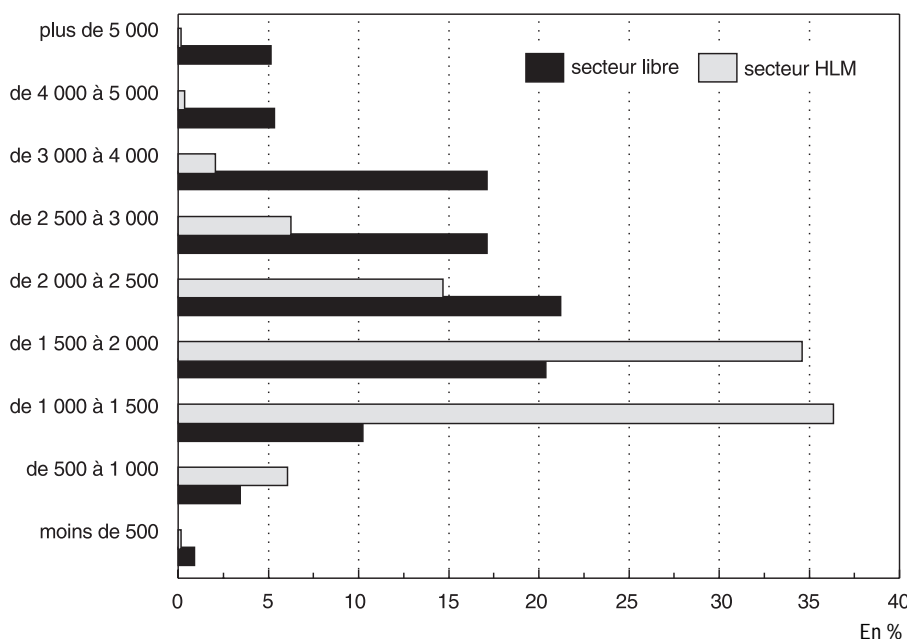
maximal entre petites villes et agglomération parisienne dans ce secteur est de l'ordre de 6 F alors qu'il atteint 38 F dans le secteur libre. La différence de loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> entre le secteur libre et le secteur HLM s'accroît donc avec la taille de l'unité urbaine passant de 6 F (25 %) pour la plus petite à 39 F (39 %) pour l'agglomération parisienne.

En province, les loyers du secteur libre ancien (constructions d'avant 1949) sont moins chers que ceux d'après guerre, environ 5 F de moins au mètre carré, alors que dans l'agglomération parisienne, les logements anciens se louent à peu près 9 F de plus, car souvent mieux situés que les plus récents. En janvier 1999, le locataire moyen dépense pour son loyer 2 171 F par mois alors qu'un an plus tôt le versement s'élevait à 2 115 F pour une surface moyenne constante d'environ 65,5 m<sup>2</sup>. Dans les HLM, en moyenne, les loyers sont moins élevés, 1 685 F contre 2 628 F pour le secteur libre et les surfaces sont plus grandes, 69 m<sup>2</sup> contre 63 m<sup>2</sup>.

La dispersion des loyers HLM est faible. Un quart des ménages paie moins de 1 306 F et un quart plus de 1 968 F (graphique 2). Dans le secteur libre un quart des locataires paie moins de 1 718 F et la même proportion plus de 3 000 F.

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

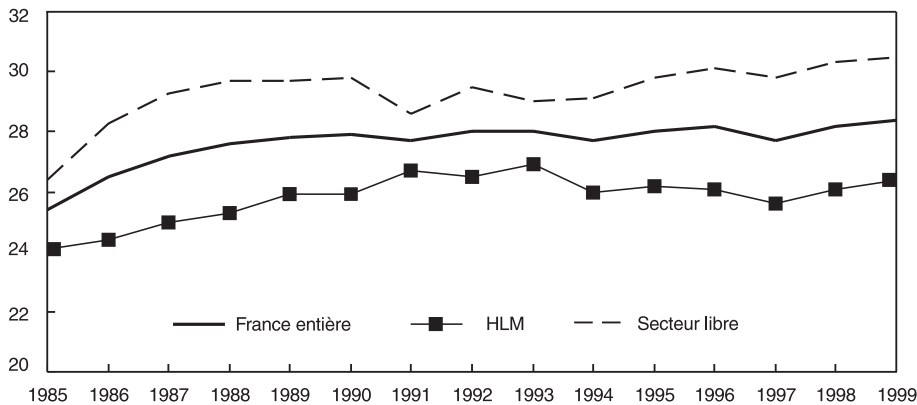
En francs par mois



Lecture : Un peu plus du tiers des locataires en HLM (36,2 %) versent de 1 000 à 1 500 F de loyer par mois. Dans le secteur libre, les loyers sont beaucoup plus dispersés.

Source : Enquête trimestrielle "Loyers et charges", Insee

### ③ Le nombre de mètres carrés par personne



Source : Enquête trimestrielle "Loyers et charges", Insee.

### Les locataires ont gagné de l'espace

De janvier 1985 à janvier 1999, le nombre moyen de personnes par logement en location a diminué progressivement passant de 2,5 à 2,3. Ce phénomène se manifeste un peu moins dans le secteur HLM (la baisse y est de 8 % en 15 ans) que dans le secteur libre (baisse de 13 %). Parallèlement, la surface moyenne de chaque logement a légèrement augmenté passant de 65 m<sup>2</sup> en 1985 à 66 m<sup>2</sup>, 15 ans plus tard. C'est surtout sur la période 1985-1991 que la surface croît, par la suite elle reste assez stable. Les logements sont plus vastes dans les HLM que dans le secteur libre et ce quelle que soit la taille de la zone d'habitation. Du fait de la diminution du nombre de personnes par logement et de l'accroissement de la superficie totale,

chaque membre du ménage dispose d'un espace plus grand : il a gagné 2,5 m<sup>2</sup> en 15 ans (graphique 3). En fait, ces mètres carrés ont été conquis dans les années quatre-vingt puisque chaque membre du ménage qui disposait de 28 m<sup>2</sup> début 1992, en a aujourd'hui 28,4. Les locataires des HLM ont gagné 2 m<sup>2</sup> par personne (passant de 24 à 26 m<sup>2</sup>), et ceux du secteur libre 3 m<sup>2</sup> (27 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup>). En agglomération parisienne, l'espace est restreint et la différence entre les secteurs locatifs moindre.

### 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 ou 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.

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.
- "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.
- "Les loyers et les locataires en 1997", *Insee Première* n° 576, avril 1998.
- Rapport sur l'évolution des loyers, Ministère du Logement, juin 1998.
- "Les logements des ménages pauvres en 1996", *Insee Première* n° 588, juin 1998.
- "Les dépenses de logement de 1984 à 1996", *Insee Première* n° 611, octobre 1998.

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

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 1999

- 1 an, 60 numéros = 530 F (France) 80,80 €       663 F (Europe) 101,07 €       827 F (Reste du monde) 126,08 €

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  
Code Sage : IP99641  
ISSN 0997 - 3192  
© INSEE 1999